



Tlf.: 89 22 30 00
silkeborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Papirfabrikken 34
DK-8600 Silkeborg
CVR-nr. 20 22 26 70

NN EJENDOMME NYBORG APS

HOLMEN 5, 5800 NYBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 8. juli 2021

Niels Rømer

CVR-NR. 33 75 13 89

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	NN Ejendomme Nyborg ApS Holmen 5 5800 Nyborg
	CVR-nr.: 33 75 13 89 Stiftet: 30. maj 2011 Hjemsted: Nyborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Niels Rømer
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg
Pengeinstitut	Nordea Helgeshøj Alle 33 2630 Taastrup
	Nordea Sct. Clemens Torv 2-6 8000 Aarhus C
Advokat	Skov Advokater Havneparken 4 7100 Vejle

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for NN Ejendomme Nyborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 7. juli 2021

Direktion:

Niels Rømer

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i NN Ejendomme Nyborg ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for NN Ejendomme Nyborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Silkeborg, den 7. juli 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Dahl Jepsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32064

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af investeringsejendomme.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning lejeindtægter, markedsrenten ændrer sig i forhold til de anvendte forudsætninger og en investors afkastkrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Målingen er forbundet med væsentligste regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastkravet på +/- 0,5%-point vil medføre en positiv/negativ værdiregulering på henholdsvis ca. 8,6 mio. kr. og ca. 11,1 mio. kr.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE	1	1.356.200	2.514.211
Af- og nedskrivninger.....		-237.659	-208.505
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		20.191	5.458.487
DRIFTSRESULTAT		1.138.732	7.764.193
Andre finansielle indtægter.....	2	33.060	68.271
Andre finansielle omkostninger.....	3	-868.343	-1.244.537
RESULTAT FØR SKAT		303.449	6.587.927
Skat af årets resultat.....	4	-66.759	-1.448.986
ÅRETS RESULTAT		236.690	5.138.941
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		236.690	5.138.941
I ALT		236.690	5.138.941

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		82.000.000	63.750.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		871.803	580.442
Materielle anlægsaktiver.....	5	82.871.803	64.330.442
ANLÆGSAKTIVER.....		82.871.803	64.330.442
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	73.815
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		3.339.709	2.608.465
Andre tilgodehavender.....		1.627.733	375.000
Tilgodehavender.....		4.967.442	3.057.280
Likvide beholdninger.....		169.663	4.687.132
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		5.137.105	7.744.412
AKTIVER.....		88.008.908	72.074.854
PASSIVER			
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført resultat.....		1.874.937	1.638.246
EGENKAPITAL.....		1.954.937	1.718.246
Hensættelse til udskudt skat.....		1.945.002	1.927.344
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		1.945.002	1.927.344
Gæld til realkreditinstitutter.....		49.859.884	41.835.466
Anden gæld.....		749.338	261.338
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	50.609.222	42.096.804
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.230.000	1.731.000
Gæld til pengeinstitutter.....		5.767.596	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		37.192	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		2.548.902	141.989
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		22.551.456	23.975.834
Selskabsskat.....		49.101	207.642
Anden gæld.....		315.500	275.995
Kortfristede gældsforpligtelser.....		33.499.747	26.332.460
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		84.108.969	68.429.264
PASSIVER.....		88.008.908	72.074.854
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	9		
Medarbejderforhold	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	80.000	1.638.247	1.718.247
Forslag til resultatdisponering.....		236.690	236.690
Egenkapital 31. december 2020.....	80.000	1.874.937	1.954.937

NOTER

			Note
Særlige poster			1
Selskabet har i regnskabsåret modtaget udbetaling fra statslige kompensationsordninger vedrørende Covid-19. Selskabet har i alt modtaget 389 tkr., i kompensation fra staten. Kompensationen er indregnet under bruttofortjeneste i resultatopgørelsen, som andre driftsindtægter.			
	2020 kr.	2019 kr.	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	33.060	68.271	
	33.060	68.271	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	224.431	940.002	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	643.912	304.535	
	868.343	1.244.537	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	49.101	207.642	
Regulering af udskudt skat.....	17.658	1.241.344	
	66.759	1.448.986	
Materielle anlægsaktiver			5
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2020.....	1.042.523	58.725.860	
Tilgang.....	529.020	18.229.809	
Kostpris 31. december 2020.....	1.571.543	76.955.669	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....	462.081	0	
Årets afskrivninger	237.659	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....	699.740	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....	0	5.024.140	
Årets værdireguleringer.....	0	20.191	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....	0	5.044.331	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	871.803	82.000.000	

NOTER
Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)
5
Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringsejendomme består af 3 udlejningsejendomme, hvoraf ejendommen beliggende i København V indeholder både beboelseslejligheder, ferielejligheder og erhvervslejemål. De 2 ejendomme beliggende i Nyborg inderholder alene erhvervslejemål. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige forventede årlige driftsafkast på ejendommen beliggende i København V vurderes at udgøre 2.408 tkr., hvilket bygger på en gennemsnitlig årlig husleje på 3.258 tkr., gennemsnitlige årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 850 tkr. samt en udlejningsprocent på 98-100 %. Det gennemsnitlige forventede årlige driftsafkast på de 2 ejendomme beliggende i Nyborg vurderes til sammen at udgøre 1.379 tkr., hvilket bygger på en gennemsnitlig årlig husleje på 1.547 tkr., gennemsnitlige årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 168 tkr. samt en udlejningsprocent på 98-100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 3,75% på ejendommen i København V og 7,75% på ejendommene i Nyborg, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,75% og 7,75% svarer til det forventede generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i de respektive områder.

Langfristede gældsforpligtelser
6

	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	52.089.884	2.230.000	42.162.000	43.566.466
Anden gæld.....	749.338	0	749.338	261.338
	52.839.222	2.230.000	42.911.338	43.827.804

Eventualposter mv.
7
Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for NN Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
8

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter 52.090 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 82.000 tkr.

NOTER

Note

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

9

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning lejeindtægter, markedsrenten ændrer sig i forhold til de anvendte forudsætninger og en investors afkastkrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenens værdi tilsvarende ændre sig.

Målingen er forbundet med væsentligste regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastkravet på +/- 0,5%-point vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis ca. 8,6 mio. kr. og ca. 11,1 mio. kr.

2020

2019

Medarbejderforhold

10

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for NN Ejendomme Nyborg ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5-10 år	0 %

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.