



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

NLN-EJENDOMME APS
DIGEØFDET 12A, SMIDSTRUP, 3250 GILLELEJE
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 1. oktober 2020

Nicolas Hauen-Limkilde Nyholm

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	NLN-Ejendomme ApS Digeødet 12A Smidstrup 3250 Gilleleje
	CVR-nr.: 36 91 49 98 Stiftet: 4. juni 2015 Hjemsted: Gilleleje Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Lars Kristjan Nyholm Tina Nyholm Nicolas Hauen-Limkilde Nyholm
Direktion	Nicolas Hauen-Limkilde Nyholm
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Handelsbanken Nørregade 34 3300 Frederiksværk
Advokat	Gribskov Advokaterne Østergade 12 Helsinge

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for NLN-Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gilleleje, den 1. oktober 2020

Direktion:

Nicolas Hauen-Limkilde Nyholm

Bestyrelse:

Lars Kristjan Nyholm

Tina Nyholm

Nicolas Hauen-Limkilde Nyholm

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i NLN-Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for NLN-Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

København, den 1. oktober 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim K. Sørensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34483

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at udøve virksomhed med investering i fast ejendom, at administrere og udleje fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning hertil og at foretage investering i værdipapirer, herunder kapitalandele.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 17.505 kr. for 2019, og selskabets egenkapital er pr. 31. december 2019 negativ med 68.381 kr. Ledelsen forventer, at den tabte selskabskapital reetableres gennem egen indtjening.

Selskabet har i februar 2020 frasolgt ejendom med fortjeneste på ca. 1 mio. DKK. Resultatet forventes på den baggrund positivt for 2020, hvorved selskabets egenkapital er reetableret.

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	2019 kr.	2018 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		256.876	220
Af- og nedskrivninger.....		-79.359	-82
DRIFTSRESULTAT		177.517	138
Andre finansielle indtægter.....	1	1.380	1
Andre finansielle omkostninger.....	2	-163.021	-148
RESULTAT FØR SKAT		15.876	-9
Skat af årets resultat.....	3	1.629	-4
ÅRETS RESULTAT		17.505	-13
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		17.505	-13
I ALT		17.505	-13

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Grunde og bygninger.....		0	2.180
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		14.111	16
Investeringsjendomme.....		5.823.509	4.079
Materielle anlægsaktiver.....	4	5.837.620	6.275
ANLÆGSAKTIVER.....		5.837.620	6.275
Handelsejendomme.....		2.480.000	0
Varebeholdninger.....	5	2.480.000	0
Tilgodehavender, husleje.....		74.725	17
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		26.231	31
Udsudte skatteaktiver.....		20.051	8
Periodeafgrænsningsposter.....		6.464	2
Tilgodehavender.....		127.471	58
Likvide beholdninger.....		53.185	63
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.660.656	121
AKTIVER.....		8.498.276	6.396

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Selskabskapital.....		50.000	50
Overført overskud.....		-118.381	-136
EGENKAPITAL.....	6	-68.381	-86
Banklån.....		6.672.419	5.024
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	6.672.419	5.024
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	231.993	280
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		28.000	20
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.460.967	1.029
Selskabsskat.....		10.225	5
Anden gæld.....		115.653	124
Periodeafgrænsningsposter.....		47.400	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.894.238	1.458
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		8.566.657	6.482
PASSIVER.....		8.498.276	6.396
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Medarbejderforhold	10		

NOTER

	2019 kr.	2018 tkr.	Note
Andre finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	1.009	1	1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	371	0	
	1.380	1	
Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	43.881	38	2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	119.140	110	
	163.021	148	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	10.225	5	3
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-5.122	0	
Regulering af udskudt skat.....	-6.732	-1	
	-1.629	4	
Materielle anlægsaktiver			
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsejen omme
	Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2019.....	6.482.265	20.159	0
Overførsel.....	-6.482.265	0	6.482.265
Tilgang.....	0	0	1.823.680
Overførsel.....	0	0	-2.180.000
Kostpris 31. december 2019.....	0	20.159	6.125.945
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....	224.421	4.704	0
Overførsel.....	-224.421	0	221.311
Årets afskrivninger.....	0	1.344	81.125
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....	0	6.048	302.436
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019..	0	14.111	5.823.509
Varebeholdninger			
Handelsejedomme.....	2.480.000	0	5
	2.480.000	0	

NOTER

						Note
Egenkapital						6
			Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2019.....			50.000	-135.886	-85.886	
Forslag til resultatdisponering.....				17.505	17.505	
Egenkapital 31. december 2019.....			50.000	-118.381	-68.381	
 Langfristede gældsforpligtelser						7
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Banklån.....	6.904.412	231.993	2.906.468	5.305.385	280.440	
	6.904.412	231.993	2.906.468	5.305.385	280.440	
 Eventualposter mv. Eventualaktiver ingen						8
 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 NHLN Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.						
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						9
Til sikkerhed for gæld til bank, 7.004.447 kr., er der givet pant i investeringsejendomme og varebeholdning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 8.303.509 kr.						
 Medarbejderforhold						10
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for NLN-Ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Hvor der leveres produkter med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

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

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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

Investerings ejendomme samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Investerings ejendomme.....	20-40 år	10-50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-15 år	0 %

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på de i produktionsprocessen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr, omkostninger til fabriksadministration og ledelse samt aktiverede udviklingsomkostninger vedrørende produkterne.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatte.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.