

NiMo Ejendomme ApS

Højbolund 11, 5600 Faaborg

CVR-nr. 38 85 08 30

Årsrapport

for 1. januar - 31. december 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. februar 2022

Dirigent:

.....
Nils Knudsen





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for NiMo Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svanninge, den 1. februar 2022
Direktion:

.....
Morten Raft
direktør

.....
Nils Knudsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i NiMo Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for NiMo Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er jeres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, som I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 1. februar 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor
mne32129



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	NiMo Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Højbolund 11, 5600 Faaborg
CVR-nr.	38 85 08 30
Stiftet	11. august 2017
Hjemstedskommune	Faaborg-Midtfyn
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Morten Raft, direktør Nils Knudsen, direktør

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er investering i ejendomme og dermed naturligt forbunden aktivitet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 900.820 kr. mod et overskud på 750.555 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 4.648.400 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2021	2020
	Bruttofortjeneste	955.223	937.336
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	362.664	163.330
	Resultat før finansielle poster	1.317.887	1.100.666
	Finansielle omkostninger	-162.989	-138.457
	Resultat før skat	1.154.898	962.209
3	Skat af årets resultat	-254.078	-211.654
	Årets resultat	900.820	750.555
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	900.820	750.555
		900.820	750.555

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	17.212.071	16.596.403
		<u>17.212.071</u>	<u>16.596.403</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>17.212.071</u>	<u>16.596.403</u>
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Forudbetalinger for varer	17.920	0
		<u>17.920</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende selskabsskat	31.237	0
	Andre tilgodehavender	50.000	0
	Periodeafgrænsningsposter	18.629	18.368
		<u>99.866</u>	<u>18.368</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>131.058</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>117.786</u>	<u>149.426</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>17.329.857</u></u>	<u><u>16.745.829</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	2.000.000	2.000.000
	Overført resultat	2.648.400	1.747.580
	Egenkapital i alt	4.648.400	3.747.580
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	465.658	294.449
	Hensatte forpligtelser i alt	465.658	294.449
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	9.029.212	9.433.765
	Gæld til banker	1.912.907	2.027.715
	Deposita	320.004	311.805
		11.262.123	11.773.285
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	586.598	639.848
	Gæld til banker	326.284	0
	Skyldig selskabsskat	0	2.555
	Anden gæld	40.794	288.112
		953.676	930.515
	Gældsforpligtelser i alt	12.215.799	12.703.800
	PASSIVER I ALT	17.329.857	16.745.829

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 2 Personaleomkostninger
 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Egenkapitalopgørelse**

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	1.500.000	997.025	2.497.025
Kapitalforhøjelse	500.000	0	500.000
Overført via resultatdisponering	0	750.555	750.555
Egenkapital 1. januar 2021	2.000.000	1.747.580	3.747.580
Overført via resultatdisponering	0	900.820	900.820
Egenkapital 31. december 2021	2.000.000	2.648.400	4.648.400

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NiMo Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2021 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmetode. Forrentningssatserne er fastsat individuelt for hver ejendom.

Driftsafkastet beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne over omkostninger og indtægter for det kommende år.

Årets værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger, der direkte kan tilknyttes anskaffelsen indtil tidspunktet for ibrugtagningen.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne base-res primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2021	2020
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	82.763	86.555
Årets regulering af udskudt skat	171.210	125.131
Regulering af skat vedrørende tidligere år	105	-32
	<u>254.078</u>	<u>211.654</u>

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021	16.060.134
Tilgange	253.004
Kostpris 31. december 2021	<u>16.313.138</u>
Opskrivninger 1. januar 2021	536.269
Årets værdireguleringer	362.664
Opskrivninger 31. december 2021	<u>898.933</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>17.212.071</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

5 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav på ca 7,0% for 2021. Dette er på niveau med 2020.

Selskabets ejendomme omfatter kombinerede ejendomme med butikker (ca. 70% af lejen) og bolig (ca. 30% af lejen) i Faaborg og Svendborg.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 17.412 t.kr. pr. 31/12 2021. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med 1.136 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.310 t.kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder ca. 7.906 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2021.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens ejendomme for en værdi af 9.900 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 17.412 t.kr.

Virksomheden har til sikkerhed for gæld over for banker stillet ejerpantebrev på nom. 4.350 t.kr. i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 17.412 t.kr.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Nils Knudsen

Direktion

På vegne af: NiMo Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-329832281563

IP: 128.76.xxx.xxx

2022-02-01 10:36:08 UTC

NEM ID 

Nils Knudsen

Dirigent

På vegne af: NiMo Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-329832281563

IP: 128.76.xxx.xxx

2022-02-01 10:36:08 UTC

NEM ID 

Morten Raft

Direktion

På vegne af: NiMo Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-487456263960

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-02-01 12:14:41 UTC

NEM ID 

Morten Schougaard Soerensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:40820229

IP: 83.73.xxx.xxx

2022-02-01 19:37:31 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 3U7W5-2QEUF-CK7KB-4PUCH-U0A1D-J2XP5

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>