

## **N&M Ejendomme ApS**

**H.C. Andersens Vej 57, st. th.  
4700 Næstved**

**CVR-nr. 38 85 12 09**

### **Årsrapport for 2020**

**(4. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 18. juni 2021

---

Nicholas Møller  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for N&M 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 15. juni 2021

### **Direktion**

Nicholas David Møller  
Direktør

Vickie Neumann Hjorth-Olsen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i N&M Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for N&M Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabet med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets 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, selskabet har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 15. juni 2021

KvalitetsRevision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 48 02 54

Martin Bech Ø. Jensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34465

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

N&M Ejendomme ApS  
H.C. Andersens Vej 57, st. th.  
4700 Næstved

CVR-nr.: 38 85 12 09

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Stiftet: 7. august 2017

Hjemsted: Næstved

### Direktion

Nicholas David Møller, direktør  
Vickie Neumann Hjorth-Olsen, direktør

### Revisor

KvalitetsRevision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Marskvej 27A  
4700 Næstved

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed ved køb, salg og udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 442.912, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 1.194.498.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for N&M Ejendomme ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### ***Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.



## **Anvendt regnskabspraksis**

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer for-svarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændig-heder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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 acontoskatte-ordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskat-ningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regn-skabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte an-vendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kost-pris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem net-toprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>208.752</b>	<b>258.545</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	463.900	-68.800
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>672.652</b>	<b>189.745</b>
Finansielle indtægter	2	5.889	0
Finansielle omkostninger	3	-100.549	-85.514
<b>Resultat før skat</b>		<b>577.992</b>	<b>104.231</b>
Skat af årets resultat	4	-135.080	-22.924
<b>Årets resultat</b>		<b>442.912</b>	<b>81.307</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		100.000	0
Overført resultat		342.912	81.307
		<b>442.912</b>	<b>81.307</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	<u>6.400.000</u>	<u>4.500.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>6.400.000</b></u>	<u><b>4.500.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>6.400.000</b></u>	<u><b>4.500.000</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>35.580</b></u>	<u><b>114.582</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>35.580</b></u>	<u><b>114.582</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>6.435.580</b></u></u>	<u><u><b>4.614.582</b></u></u>

## Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.044.498	701.586
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>1.194.498</b>	<b>751.586</b>
Hensættelse til udskudt skat		355.417	245.417
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>355.417</b>	<b>245.417</b>
Gæld til pengeinstitutter		0	829.562
Gæld til realkreditinstitutter		3.502.831	1.947.304
Selskabsdeltagere og ledelse		216.205	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>3.719.036</b>	<b>2.776.866</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	167.694	98.591
Leverandører af varer og tjenesteydelser		92.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		768.053	571.961
Skyldigt sambeskatningsbidrag		25.080	38.060
Anden gæld		18.552	7.501
Periodeafgrænsningsposter		29.700	44.550
Deposita		65.550	80.050
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.166.629</b>	<b>840.713</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.885.665</b>	<b>3.617.579</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>6.435.580</b>	<b>4.614.582</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført resul-</u> <u>tat</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for regn-</u> <u>skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	701.586	0	751.586
Årets resultat	0	342.912	100.000	442.912
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>1.044.498</u></b>	<b><u>100.000</u></b>	<b><u>1.194.498</u></b>

## Noter

	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	<u>0</u>	<u>-68.800</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-68.800</u></b>
Kursgevinst/-tab på finansielle forpligtelser mv.	<u>463.900</u>	<u>0</u>
<b>Værdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme</b>	<b><u>463.900</u></b>	<b><u>0</u></b>
	<b><u><u>463.900</u></u></b>	<b><u><u>-68.800</u></u></b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>5.889</u>	<u>0</u>
	<b><u>5.889</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	18.359	4.007
Andre finansielle omkostninger	<u>82.190</u>	<u>81.507</u>
	<b><u>100.549</u></b>	<b><u>85.514</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	25.080	38.060
Årets udskudte skat	<u>110.000</u>	<u>-15.136</u>
	<b><u>135.080</u></b>	<b><u>22.924</u></b>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2020	3.384.469
Tilgang i årets løb	1.400.000
Kostpris 31. december 2020	4.784.469
Værdireguleringer 1. januar 2020	1.115.531
Årets værdireguleringer	500.000
Værdireguleringer 31. december 2020	1.615.531
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>6.400.000</b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til pengeinstitutter	856.999	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	2.018.458	3.595.525	92.694	2.270.035
Selskabsdeltagere og ledelse	0	291.205	75.000	0
	<b>2.875.457</b>	<b>3.886.730</b>	<b>167.694</b>	<b>2.270.035</b>

### 7 Usikkerhed ved indregning og måling

Det er ved udarbejdelsen af regnskabet nødvendigt for ledelsen at anlægge forudsætninger, der påvirker aktiver og forpligtelser pr. balancedagen samt indtægter og udgifter for regnskabsperioden. Ledelsen vurderer løbende disse skøn og vurderinger.

Skøn og vurderinger er baseret på historiske erfaringer samt en række andre faktorer, der anses for rimelige under de givne omstændigheder. De faktiske resultater kan under andre forudsætninger eller forhold afvige fra disse skøn. Der henvises til anvendt regnskabspraksis.

Følgende skøn vurderes som væsentlige for beskrivelsen af den finansielle stilling:

Investeringsejendomme er værdiansat til en skønnet markedsværdi. Da der er tale om et skøn, kan ejendommens handelsværdi afvige herfra.



## **Noter**

### **8 Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Neuman&Møller Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### **9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter tkr. 3.870, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør tkr. 5.900.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt tkr. 373 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for tkr. 340 til sikkerhed for bankmellemværende hos Møns Bank.