

MN Ejendomme ApS

Jernbanegade 19, kl.
4700 Næstved

CVR-nr. 39 31 71 92

Årsrapport for 2022
(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 31. maj 2023

Morten Nørregård Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for MN 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 25. maj 2023

Direktion

Morten Nørregård Nielsen
direktør

Susanne Nørregaard Nielsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i MN Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MN Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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.

Næstved, den 25. maj 2023

KvalitetsRevision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 48 02 54

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

Selskabsoplysninger

Selskabet

MN Ejendomme ApS
Jernbanegade 19, kl.
4700 Næstved

CVR-nr.: 39 31 71 92

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 7. februar 2018

Hjemsted: Næstved

Direktion

Morten Nørregård Nielsen, direktør
Susanne Nørregaard Nielsen, direktør

Revisor

KvalitetsRevision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Marskvej 27 A
4700 Næstved

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål at drive virksomhed inden for udlejning af ejendomme samt og hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat til dagsværdi. Der er usikkerhed forbundet ved indregning og måling heraf.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 3.485.896, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 8.452.720.

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 MN Ejendomme ApS for 2022 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 for 2022 er aflagt i kr.

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 lejeindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme, indregnes i resultatopgørelsen, i den periode de vedrører.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, samt forsikring og skatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder forsikringserstatning. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger, amortisering af realkreditlån mv.

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 sambeskattede 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervelsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

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

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

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

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

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		2.167.738	2.036.796
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-2.984.442	4.705.318
Dagsværdiregulering af gæld		<u>3.265.742</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		2.449.038	6.742.114
Finansielle indtægter		2.853.673	0
Finansielle omkostninger	1	<u>-1.733.994</u>	<u>-964.704</u>
Resultat før skat		3.568.717	5.777.410
Skat af årets resultat	2	<u>-82.821</u>	<u>-1.234.900</u>
Årets resultat		<u>3.485.896</u>	<u>4.542.510</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		3.000.000	0
Overført resultat		<u>485.896</u>	<u>4.542.510</u>
		<u>3.485.896</u>	<u>4.542.510</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>48.792.000</u>	<u>45.850.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>48.792.000</u>	<u>45.850.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>48.792.000</u>	<u>45.850.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.789	16.649
Andre tilgodehavender		<u>46.953</u>	<u>25.221</u>
Tilgodehavender		<u>54.742</u>	<u>41.870</u>
Likvide beholdninger		<u>413.972</u>	<u>575.005</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>468.714</u>	<u>616.875</u>
Aktiver i alt		<u><u>49.260.714</u></u>	<u><u>46.466.875</u></u>

Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		5.402.720	4.916.824
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.000.000	0
Egenkapital		8.452.720	4.966.824
Hensættelse til udskudt skat		342.483	999.060
Hensatte forpligtelser i alt		342.483	999.060
Gæld til realkreditinstitutter		23.601.476	26.148.394
Andre kreditinstitutter		4.544.012	3.918.837
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.832.145	1.754.788
Langfristede gældsforpligtelser	4	29.977.633	31.822.019
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	1.122.368	1.154.911
Kreditinstitutter		645.939	655.949
Leverandører af varer og tjenesteydelser		299.040	348.476
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.043.676	4.738.944
Deposita		954.732	885.704
Skyldig sambeskatningsbidrag		739.398	235.840
Anden gæld		104.662	119.976
Periodeafgrænsningsposter		578.063	539.172
Kortfristede gældsforpligtelser		10.487.878	8.678.972
Gældsforpligtelser i alt		40.465.511	40.500.991
Passiver i alt		49.260.714	46.466.875
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	4.916.824	0	4.966.824
Årets resultat	0	485.896	3.000.000	3.485.896
Egenkapital 31. december 2022	50.000	5.402.720	3.000.000	8.452.720

Virksomhedskapitalen består af 50 anparter á nominelt 1.000 kr. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	297.780	227.070
Andre finansielle omkostninger	<u>1.436.214</u>	<u>737.634</u>
	<u>1.733.994</u>	<u>964.704</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	739.398	235.840
Årets udskudte skat	<u>-656.577</u>	<u>999.060</u>
	<u>82.821</u>	<u>1.234.900</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		Investeringsej endomme
Kostpris 1. januar 2022		41.308.818
Tilgang i årets løb		<u>5.926.442</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>47.235.260</u>
Opskrivninger 1. januar 2022		4.541.182
Årets nedskrivninger		<u>-2.984.442</u>
Opskrivninger 31. december 2022		<u>1.556.740</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		<u>48.792.000</u>

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	27.139.416	24.603.801	1.002.325	23.166.756
Andre kreditinstitutter	4.082.726	4.664.055	120.043	4.217.870
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.754.788	1.832.145	0	0
	32.976.930	31.100.001	1.122.368	27.384.626

5 Eventualforpligtelser

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

Selskabet ejer en investeringsejendom, der er omfattet af reglerne hos Grundejernes Investeringsfond, og er således forpligtet til at afholde udgifter til vedligeholdelse eller binde midler hos Grundejernes Investeringsfond.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 24.604, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 48.792.

Til sikkerhed for selskabets bankengagement overfor pengeinstitut, er der stillet pant eller anden sikkerhed i selskabets grunde og bygninger med i alt t.kr. 6.890. Den samlede regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger, hvor der er stillet sikkerhed eller pant udgør pr. balancedagen t.kr. 33.408.

Selskabet har stillet sikkerhed over for søsterselskabet MN Ejendomsservice ApS' samt moderselskabet MNN Holding ApS' engagement med pengeinstitut.

Noter

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:

Dagsværdien for investeringsejendommene er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 3.885 og en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 4-7 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsestilstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Morten Nørregård Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Morten Nørregård Nielsen
Direktør
ID: 746623fa-9513-4f9f-93a2-aa719bd82161
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2023 kl.: 10:02:21
Underskrevet med MitID



Susanne Nørregaard Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Susanne Nørregaard Nielsen
Direktør
ID: e23a509c-5bb0-4a9e-a068-5c1e2f9bd7d3
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2023 kl.: 15:30:20
Underskrevet med MitID



Martin Bech Ø. Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Martin Bech Østergaard Jensen
Revisor
ID: 9b08e33f-2eb2-4475-b821-16420d640988
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2023 kl.: 16:32:48
Underskrevet med MitID



Morten Nørregård Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Morten Nørregård Nielsen
Dirigent
ID: 746623fa-9513-4f9f-93a2-aa719bd82161
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2023 kl.: 16:34:03
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 8f7186zPTTK260112763