

ÅRSRAPPORT

1. januar - 31. december 2023

Nieman & Munk ApS

Kirketorvet 4
4640 Faxe

CVR nr. 39333805

Indsender:

Revisionskontoret i Faxe
Granvej 2
4640 Faxe

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 1. maj 2024

Dirigent

Hans Elverdam

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Påtegninger

Ledespåtegning 5

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance pr. 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter 11

Anvendt regnskabspraksis 13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Nieman & Munk ApS
Kirketorvet 4
4640 Faxe

CVR-nr.: 39333805
Stiftelsesdato: 9. februar 2018
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Hans Munk Elverdam
Kåre Allan Niemann Kolls

Revisor

REVISIONSKONTORET I FAXE
Registrerede revisorer FSR
Granvej 2
4640 Faxe

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
1. maj 2024, på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er salg og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik i 2023 et resultat før skat på kr. -1.183.879.

Årets resultat er påvirket af negativ værdiregulering på selskabets ejendomsportefølje. Ledelsen anser årets resultat for ikke tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2023 for Niemann & Munk ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet.

Direktionen anser, at betingelserne for at undlade revision, fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faxe, den 1. maj 2024

Direktion:

Hans Munk Elverdam

Kåre Allan Niemann Kolls

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Niemann & Munk ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Niemann & Munk ApS for regnskabsåret 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors 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 Deres 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, De 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.

Faxe, den 1. maj 2024

REVISIONSKONTORET I FAXE

CVR-nr. 16609331

Poul Johansson
Registreret revisor FSR
mne2968

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
Bruttofortjeneste/-tab		725.146	395.523
Dagsværdiregulering af investeringsejendom		-1.687.098	23.000
Resultat før finansielle poster		-961.952	418.523
Andre finansielle indtægter		2.122	0
Andre finansielle omkostninger		-224.049	-189.838
Ordinært resultat før skat		-1.183.879	228.685
Skat af årets resultat	2.	292.433	-56.892
ÅRETS RESULTAT		-891.446	171.793
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-891.446	171.793
Disponeret i alt		-891.446	171.793

Balance pr. 31. december

	Note	2023	2022
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	3.		
Investeringsejendomme		<u>10.184.050</u>	<u>11.480.050</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>10.184.050</u>	<u>11.480.050</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.184.050</u>	<u>11.480.050</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	23.250
Skatteaktiv		28.339	0
Andre tilgodehavender		63.841	74.139
Periodeafgrænsningsposter		<u>29.865</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		<u>122.045</u>	<u>97.389</u>
Likvide beholdninger		<u>128.938</u>	<u>1.430.496</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>128.938</u>	<u>1.430.496</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>250.983</u>	<u>1.527.885</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>10.435.033</u></u>	<u><u>13.007.935</u></u>

Balance pr. 31. december

	Note	2023	2022
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		579.580	1.471.027
Egenkapital i alt		629.580	1.521.027
HENSATTE FORPLIGTELSER			
Hensættelser til udskudt skat		0	292.760
Hensatte forpligtelser i alt		0	292.760
GÆLDSFORPLIGTELSER			
Langfristede gældsforpligtelser			
Ansvarlig lånekapital	4.	1.962.006	1.925.393
Gæld til kreditinstitutter		6.356.760	6.550.590
Langfristede gældsforpligtelser i alt		8.318.766	8.475.983
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter		196.825	194.439
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.791	22.050
Gæld til kapitalinteresser		766.114	351.114
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring		335.743	1.962.944
Periodeafgrænsningsposter		164.214	187.618
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.486.687	2.718.165
Gældsforpligtelser i alt		9.805.453	11.194.148
PASSIVER I ALT		10.435.033	13.007.935
Eventualforpligtelser	5.		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6.		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital, 1. januar 2023	50.000	1.471.027	1.521.027
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	-891.447	-891.447
Egenkapital, 31. december 2023	50.000	579.580	629.580

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital, 1. januar 2022	50.000	1.299.233	1.349.233
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	171.794	171.794
Egenkapital, 31. december 2022	50.000	1.471.027	1.521.027

Noter

1. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Da afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering, er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.

Ændringer i gennemsnitlig diskonterings/sats/
gennemsnitligt afkastkrav

	-0,50% i t.kr.	Basis i t.kr.	0,50% i t.kr.
Afkastprocent	5,50	6,00	6,50
Dagsværdi	11.112	10.184	9.402
Ændring i dagsværdi	928	-1.518	-782

2023 2022

2. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	28.666	51.832
Regulering af udskudt skat	-321.099	5.060
	-292.433	56.892

Investerings-
ejendomme

3. Materielle anlægsaktiver

Anskaffelsessum:

Anskaffelsessum, primo	10.149.324
Tilgang	222.098
Anskaffelsessum, ultimo	10.371.422

Værdireguleringer:

Værdiregulering, primo	1.330.726
Årets regulering til dagsværdi	-1.518.098
Værdireguleringer, ultimo	-187.372

Bogført værdi, ultimo

10.184.050

2023 2022

4. Langfristede gældsforpligtelser

Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	5.554.902	5.767.346
--	-----------	-----------

5. Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 6.553.585, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør kr. 10.184.050.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Niemann & Munk ApS 2023 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste/-tab.

Nettoomsætningen ved salg og udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommenes forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommenes beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommenes anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der 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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisation sværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.