

NM Ejendomsselskab ApS

**Tagensvej 2
4700 Næstved**

CVR-nr. 39 94 93 69

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 14. marts 2024

Nicki Ciesla Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for NM Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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 5. marts 2024

Direktion

Nicki Ciesla Nielsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i NM Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsrapporten for NM Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Næstved, den 5. marts 2024

KvalitetsRevision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 48 02 54

Martin Bech Ø. Jensen
statsautoriseret revisor
mne34465

Selskabsoplysninger

Selskabet

NM Ejendomsselskab ApS
Tagensvej 2
4700 Næstved

CVR-nr.: 39 94 93 69

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 15. oktober 2018

Hjemsted: Næstved

Direktion

Nicki Ciesla Nielsen, direktør

Revisor

KvalitetsRevision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Marskvej 27A
4700 Næstved

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, udlejning og administration af fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 113.096, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 54.855.

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 NM Ejendomsselskab ApS for 2023 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

Bruttotab

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

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

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når opkrævning er foretaget, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter direkte ejendomsomkostninger og omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendommene måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunden. Kostprisen på en ejendom opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: 50 år

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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 acontoskatteordningen.

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 netprovenuet 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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Bruttotab		-44.448	370.208
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-14.037	-19.149
Resultat før finansielle poster		-58.485	351.059
Finansielle omkostninger	1	-82.551	-89.472
Resultat før skat		-141.036	261.587
Skat af årets resultat	2	27.940	-59.002
Årets resultat		<u><u>-113.096</u></u>	<u><u>202.585</u></u>
Overført resultat		-113.096	202.585
		<u><u>-113.096</u></u>	<u><u>202.585</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	983.389	997.426
Materielle anlægsaktiver		983.389	997.426
Deposita		23.100	23.100
Finansielle anlægsaktiver		23.100	23.100
Anlægsaktiver i alt		1.006.489	1.020.526
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		17.800	28.450
Udskudt skatteaktiv		26.187	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		1.753	0
Tilgodehavender		45.740	28.450
Likvide beholdninger		25.799	0
Omsætningsaktiver i alt		71.539	28.450
Aktiver i alt		1.078.028	1.048.976

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		4.855	117.951
Egenkapital		<u>54.855</u>	<u>167.951</u>
Gæld til realkreditinstitutter		684.387	0
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>684.387</u>	<u>0</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	11.205	0
Bankgæld		0	521.365
Modtagne forudbetalinger fra kunder		17.800	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		294.781	285.658
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	59.002
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>338.786</u>	<u>881.025</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.023.173</u>	<u>881.025</u>
Passiver i alt		<u>1.078.028</u>	<u>1.048.976</u>
Eventualforpligtelser	5		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	117.951	167.951
Årets resultat	0	-113.096	-113.096
Egenkapital 31. december 2023	50.000	4.855	54.855

Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	18.408	10.915
Andre finansielle omkostninger	<u>64.143</u>	<u>78.557</u>
	<u>82.551</u>	<u>89.472</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-1.753	59.002
Årets udskudte skat	<u>-26.187</u>	<u>0</u>
	<u>-27.940</u>	<u>59.002</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		Investe- ringsejendom- me
Kostpris 1. januar 2023		<u>1.025.000</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>1.025.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023		27.574
Årets afskrivninger		<u>14.037</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023		<u>41.611</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		<u>983.389</u>

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	695.592	11.205	647.751
	0	695.592	11.205	647.751

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet NM Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, tkr. 710 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør tkr. 983.