

## **NM Ejendomsselskab ApS**

**Tagensvej 2  
4700 Næstved**

**CVR-nr. 39 94 93 69**

### **Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 25. april 2023

---

Nicki Ciesla Nielsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	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	13

## **Ledespåtegning**

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

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 24. april 2023

### **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 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet 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 selskabet 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 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 24. april 2023

KvalitetsRevision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 48 02 54

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

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

NM Ejendomsselskab ApS  
Tagensvej 2  
4700 Næstved

CVR-nr.: 39 94 93 69

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

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 2022 udviser et overskud på kr. 202.585, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 167.951.

### **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 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 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 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- og nedskrivninger 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 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.



## **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

Restværdi: 32%

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 nettoprovenuet 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

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>370.208</b>	<b>-12.445</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-19.149</u>	<u>-22.113</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>351.059</b>	<b>-34.558</b>
Finansielle indtægter	1	0	625
Finansielle omkostninger	2	<u>-89.472</u>	<u>-63.382</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>261.587</b>	<b>-97.315</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-59.002</u>	<u>16.545</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>202.585</u></b>	<b><u>-80.770</u></b>
Overført resultat		<u>202.585</u>	<u>-80.770</u>
		<b><u>202.585</u></b>	<b><u>-80.770</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	997.426	1.955.469
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>997.426</u>	<u>1.955.469</u>
Deposita		23.100	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>23.100</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>1.020.526</u>	<u>1.955.469</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		28.450	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	16.545
<b>Tilgodehavender</b>		<u>28.450</u>	<u>16.545</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>28.450</u>	<u>16.545</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>1.048.976</u>	<u>1.972.014</u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		117.951	-84.634
<b>Egenkapital</b>		<b><u>167.951</u></b>	<b><u>-34.634</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	743.525
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>0</u></b>	<b><u>743.525</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	0	21.605
Bankgæld		521.365	952.021
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	43.151
Gæld til tilknyttede virksomheder		285.658	246.346
Skyldigt sambeskatningsbidrag		59.002	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>881.025</u></b>	<b><u>1.263.123</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>881.025</u></b>	<b><u>2.006.648</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>1.048.976</u></b>	<b><u>1.972.014</u></b>
Eventualforpligtelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	-84.634	-34.634
Årets resultat	0	202.585	202.585
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>117.951</b>	<b>167.951</b>

## Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	0	625
	<b>0</b>	<b>625</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	10.915	17.465
Andre finansielle omkostninger	78.557	45.917
	<b>89.472</b>	<b>63.382</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	59.002	-16.545
	<b>59.002</b>	<b>-16.545</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Investe- ringsejendom- me
Kostpris 1. januar 2022		1.977.582
Afgang i årets løb		-952.582
Kostpris 31. december 2022		1.025.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022		22.113
Årets afskrivninger		19.149
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver		-13.688
Af- og nedskrivninger 31. december 2022		27.574
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<b>997.426</b>

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	743.525	0	0	0
	<b>743.525</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 6 Eventualforpligtelser

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