

# 5MN Ejendomme ApS

Frederiksberggade 57, 7323 Give

CVR-nr. 41 95 22 45

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2023

Dirigent:

.....  
Maiken Nørtoft

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 5MN Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er 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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Give, den 23. maj 2023  
Direktion:

.....  
Maiken Krusborg Nørtoft

.....  
Morten Nørtoft

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i 5MN Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for 5MN Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Vejle, den 23. maj 2023  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik S. Meldahl  
statsaut. revisor  
mne28654

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	5MN Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Frederiksberggade 57, 7323 Give
CVR-nr.	41 95 22 45
Stiftet	30. september 2020
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Maiken Krusborg Nørtoft Morten Nørtoft
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Lysholt Allé 10, 7100 Vejle

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsudlejning og hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 185.929 kr. mod et overskud på 9.076 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 1.480.135 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2022	2021
	<b>Bruttofortjeneste</b>	724.140	274.050
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-174.843	-126.993
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	549.297	147.057
2	Finansielle omkostninger	-310.926	-135.439
	<b>Resultat før skat</b>	238.371	11.618
3	Skat af årets resultat	-52.442	-2.542
	<b>Årets resultat</b>	<u>185.929</u>	<u>9.076</u>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	<u>185.929</u>	<u>9.076</u>
		<u>185.929</u>	<u>9.076</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2022	2021
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	13.104.089	13.278.932
		<u>13.104.089</u>	<u>13.278.932</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>13.104.089</u>	<u>13.278.932</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	79.722	79.722
	Udskudte skatteaktiver	63.873	25.284
	Andre tilgodehavender	0	136.182
		<u>143.595</u>	<u>241.188</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>399.150</u>	<u>67.935</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>542.745</u>	<u>309.123</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>13.646.834</u>	<u>13.588.055</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overkurs ved emission	0	0
	Overført resultat	1.430.135	1.244.206
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>1.480.135</u>	<u>1.294.206</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	8.791.036	9.043.308
		<u>8.791.036</u>	<u>9.043.308</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	255.115	251.170
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.078	16.411
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.809.083	2.724.152
	Skyldig selskabsskat	91.031	30.448
	Deposita	191.876	191.876
	Periodeafgrænsningsposter	14.480	36.484
		<u>3.375.663</u>	<u>3.250.541</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>12.166.699</u>	<u>12.293.849</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>13.646.834</u>	<u>13.588.055</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
 7 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Indskud i forbindelse med stiftelse	50.000	1.209.006	0	1.259.006
Overført via resultatdisponering	0	0	9.076	9.076
Overført fra overkurs ved emission	0	-1.209.006	1.209.006	0
<b>Egenkapital 1. januar 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>0</b>	<b>1.244.206</b>	<b>1.294.206</b>
Overført via resultatdisponering	0	0	185.929	185.929
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>0</b>	<b>1.430.135</b>	<b>1.480.135</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 5MN Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Indtægter fra udlejning af ejendomme, indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget,

Huslejeindtægter indregnes som omsætning i den periode huslejen vedrører.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

#### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	40 år
---------------------	-------

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteomkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, deklarede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

##### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

#### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2022	2021
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	54.483	29.676
Andre finansielle omkostninger	256.443	105.763
	<u>310.926</u>	<u>135.439</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	91.031	30.448
Årets regulering af udskudt skat	-38.589	-27.906
	<u>52.442</u>	<u>2.542</u>

### 4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2022	13.438.300
Kostpris 31. december 2022	<u>13.438.300</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	159.368
Afskrivninger	174.843
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>334.211</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<u>13.104.089</u>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 7.812 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabersskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelser over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, 5MN Holding ApS, CVR-nr. 40 03 08 08. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et mindre eller større beløb.

Som følge af universalsuccessionen ved spaltning hæfter 5MN Ejendomme ApS subsidiært og solidarisk for forpligtelser (indregnede og ikke indregnede) i RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS, som bestod på tidspunkt for spaltningens offentliggørelse.

### 7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.129 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2022 udgør 13.104 t.kr.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Maiken Krusborg Nørtoft

### Dirigent

På vegne af: 5MN Ejendomme ApS

Serienummer: c3ae752c-128d-42cb-b465-c5f44d5d5bca

IP: 193.104.xxx.xxx

2023-05-23 09:58:21 UTC



## Maiken Krusborg Nørtoft

### Direktion

På vegne af: 5MN Ejendomme ApS

Serienummer: c3ae752c-128d-42cb-b465-c5f44d5d5bca

IP: 193.104.xxx.xxx

2023-05-23 09:59:13 UTC



## Morten Nørtoft

### Direktion

På vegne af: 5MN Ejendomme ApS

Serienummer: 0bf6cc46-c5b9-4c8c-86d5-41f956fcd07a

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-05-23 11:16:51 UTC



## Henrik S. Meldahl

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1265980915158

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-05-23 13:57:36 UTC



Penneo dokumentnøgle: KDOAJ-PZWDI-W0VPP-4HIVS-6V1UE-DTE4H

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>