



NKM Ejendomme ApS

Navervej 24, 8382 Hinnerup

CVR-nr. 42 02 43 25

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. februar 2024.

Mathilde Schmidt Hald
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for NKM Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 22. februar 2024

Direktion

Mathilde Schmidt Hald
Direktør

Kristoffer Sørensen
Direktør

Nikolaj Schmidt Sørensen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i NKM Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for NKM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Aarhus, den 22. februar 2024

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Morten Ryberg Nielsen

statsautoriseret revisor
mne33221

Selskabsoplysninger

Selskabet	NKM Ejendomme ApS Navervej 24 8382 Hinnerup
	CVR-nr.: 42 02 43 25
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Mathilde Schmidt Hald, Direktør Kristoffer Sørensen, Direktør Nikolaj Schmidt Sørensen, Direktør
Revision	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af at eje og udleje fast ejendomme til beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 482 t.kr. mod 461 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 4 t.kr. mod 127 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	481.841	461.123
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-263.982	-189.188
Resultat før finansielle poster	217.859	271.935
Andre finansielle indtægter	15	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-213.334	-107.154
Resultat før skat	4.540	164.781
Skat af årets resultat	-984	-37.305
Årets resultat	3.556	127.476
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	3.556	127.476
Disponeret i alt	3.556	127.476

Balance 31. december

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	<u>7.492.562</u>	<u>6.677.066</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.492.562</u>	<u>6.677.066</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.492.562</u>	<u>6.677.066</u>
Omsætningsaktiver			
	Udskudte skatteaktiver	11.776	6.160
	Tilgodehavende selskabsskat	11.400	3.832
	Periodeafgrænsningsposter	<u>17.722</u>	<u>13.883</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>40.898</u>	<u>23.875</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>40.898</u>	<u>23.875</u>
	Aktiver i alt	<u>7.533.460</u>	<u>6.700.941</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	45.000	45.000
	Overført resultat	<u>232.715</u>	<u>229.159</u>
	Egenkapital i alt	<u>277.715</u>	<u>274.159</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	4.116.807	3.323.296
	Gæld til pengeinstitutter	294.715	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	128.300	42.500
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>1.466.121</u>	<u>1.125.096</u>
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.005.943</u>	<u>4.490.892</u>
3	Kortfristet del af langfristet gæld	260.068	236.000
	Gæld til pengeinstitutter	791.432	1.655.847
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	10.500	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	12.000
	Anden gæld	<u>175.802</u>	<u>32.043</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.249.802</u>	<u>1.935.890</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.255.745</u>	<u>6.426.782</u>
	Passiver i alt	<u>7.533.460</u>	<u>6.700.941</u>
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5	Eventualposter		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	45.000	229.159	274.159
Årets overførte overskud eller underskud	0	3.556	3.556
	45.000	232.715	277.715

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>		
1. Øvrige finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	213.334	107.154		
	213.334	107.154		
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>		
2. Grunde og bygninger				
Kostpris 1. januar 2023	7.049.750	5.559.000		
Tilgang i årets løb	1.079.478	1.490.750		
Kostpris 31. december 2023	8.129.228	7.049.750		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-372.684	-183.496		
Årets afskrivninger	-263.982	-189.188		
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	-636.666	-372.684		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	7.492.562	6.677.066		
3. Gældsforpligtelser				
	<u>Gæld i alt</u>	<u>Kortfristet</u>	<u>Langfristet</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>31/12 2023</u>	<u>del af lang-</u>	<u>gæld</u>	<u>efter 5 år</u>
		<u>fristet gæld</u>	<u>31/12 2023</u>	
Gæld til realkreditinstitutter	4.331.807	215.000	4.116.807	3.399.000
Gæld til pengeinstitutter	339.783	45.068	294.715	211.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	128.300	0	128.300	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.466.121	0	1.466.121	0
	6.266.011	260.068	6.005.943	3.610.000
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.351 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 7.520 t.kr.				

Noter

4. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)**

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 800 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Til sikkerhed for ejerforeningener er der stillet 42. t.kr. pant i virksomhedens grunde og bygninger.

5. **Eventualposter**

Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NKM Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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, samt omkostninger vedrørende gæld.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	10-50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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 nettorealisationværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.