

NM Ejendomsinvest ApS

Ege Allé 164, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 42 53 06 38

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. februar 2022.

Mads Alexander Hvid Lundø
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for NM Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 3. februar 2022

Direktion

Mads Alexander Hvid Lundø

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i NM Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for NM Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 Dem 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 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.

Aarhus C, den 3. februar 2022

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Lasse Nejsum
statsautoriseret revisor
mne31373

Selskabsoplysninger

Selskabet	NM Ejendomsinvest ApS Ege Allé 164 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 42 53 06 38
	Hjemsted: Silkeborg
	Regnskabsår: 1. januar 2021 - 31. december 2021
Direktion	Mads Alexander Hvid Lundø
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Modervirksomhed	NM ISN Holding ApS

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	61.157
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-10.564
Driftsresultat	50.593
Andre finansielle indtægter	3.880
Øvrige finansielle omkostninger	-39.886
Resultat før skat	14.587
Skat af årets resultat	-5.522
Årets resultat	9.065
Forslag til resultatdisponering:	
Overføres til overført resultat	9.065
Disponeret i alt	9.065

Balance 31. december

Aktiver	
<u>Note</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver	
Grunde og bygninger	<u>3.522.086</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.522.086</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>3.522.086</u>
Omsætningsaktiver	
Likvide beholdninger	<u>133.151</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>133.151</u>
Aktiver i alt	<u>3.655.237</u>

Balance 31. december

Passiver	2021
Note	<u>2021</u>
Egenkapital	
Virksomhedskapital	40.000
Overført resultat	9.065
Egenkapital i alt	<u>49.065</u>
Gældsforpligtelser	
Gæld til pengeinstitutter	2.679.889
Deposita	77.180
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	4.417
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.761.486</u>
2 Kortfristet del af langfristet gæld	115.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	10.900
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	430.029
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	249.833
Selskabsskat	1.105
Anden gæld	22.819
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>844.686</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>3.606.172</u>
Passiver i alt	<u>3.655.237</u>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 4 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	9.065	9.065
	40.000	9.065	49.065

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe, sælge og udleje ejendomme samt anden dermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

2. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2021	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2021	Restgæld efter 5 år
Gæld til pengeinstitutter	2.794.889	115.000	2.679.889	2.200.000
Deposita	77.180	0	77.180	0
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	4.417	0	4.417	0
	2.876.486	115.000	2.761.486	2.200.000

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 2.795 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 3.522 t.kr.

4. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med NM ISN Holding ApS, CVR-nr. 42676497, som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat fra den 14/9 2021.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NM Ejendomsinvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

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. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme, 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	70 %

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 acon-to skatter.

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 selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter NM Ejendomsinvest ApS solidarisk og ubegrænset over skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Mads Alexander Hvid Lundø

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-201237341994
Tidspunkt for underskrift: 03-02-2022 kl.: 13:25:26
Underskrevet med NemID

Lasse Nejsum

Som Revisor NEM ID
RID: 39774782
Tidspunkt for underskrift: 03-02-2022 kl.: 13:27:29
Underskrevet med NemID

Mads Alexander Hvid Lundø

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-201237341994
Tidspunkt for underskrift: 03-02-2022 kl.: 13:28:26
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 1ddb39kgjSW246987767

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.