

NMN Ejendomme ApS

Frankrigsvej 7
4800 Nykøbing Falster

CVR-nr. 43 25 18 21

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. marts 2025

Natacha Koch Haslund
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
 Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	9
Balance pr. 31. december 2024	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for NMN Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Nykøbing F., den 18. marts 2025

Direktion

Martin Bogø Norvit
direktør

Natacha Koch Haslund
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i NMN Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for NMN Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 revisorers 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.

Nykøbing F., den 18. marts 2025

ØERNES REVISION

Registreret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 37 12 19 24

Kim Sørensen
Registreret revisor
FSR Danske revisorer
mne15324

Selskabsoplysninger

Selskabet

NMN Ejendomme ApS
Frankrigsvej 7
4800 Nykøbing Falster

CVR-nr.: 43 25 18 21

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Hjemsted: Guldborgsund Kommune

Direktion

Martin Bogø Norvit, direktør
Natacha Koch Haslund, direktør

Revisor

Øernes Revision
Registreret Revisionsaktieselskab
Slotsgade 11
4800 Nykøbing F.

Pengeinstitut

Lollands Bank A/S
Hollands Gaard 2
4800 Nykøbing Falster

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 530.767, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 1.805.284.

Selskabets ledelse anser årets resultat som tilfredsstillende.

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 NMN Ejendomme ApS for 2024 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.

Forklaring af ændring af væsentlig fejl i årsrapportens sammenligningstal

Der var ikke i årsrapporten for 2023 foretaget korrekt beregning og korrektion af hensættelse til udskudt skat ifm. ændret regnskabspraksis af selskabets ejendom fra måling til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger til dagsværdi.

Som følge af denne konstaterede fejl er der tilrettet sammenligningstal vedr. udskudt skat og egenkapital. Den akkumulerede virkning af praksisændringerne medfører ingen ændring i årets resultat før skat i sammenligningsåret. Årets skat af korrektionen af fejlen udgør kr. 466.702, hvorefter årets resultat efter skat formindskes med kr. 466.702 i sammenligningsåret. Balancesummen er uændret men egenkapitalen pr. 31. december 2023 formindskes med kr. 466.702.

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.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, der består af lejeindtægter mv., måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrasket i nettoomsætningen.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringssejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 samt 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 nettorealiseringsværdi.

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. 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 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.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Bruttofortjeneste		602.349	236.841
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>500.555</u>	<u>2.073.803</u>
Resultat før finansielle poster		1.102.904	2.310.644
Finansielle omkostninger		<u>-419.550</u>	<u>-282.081</u>
Resultat før skat		683.354	2.028.563
Skat af årets resultat		<u>-152.587</u>	<u>-446.284</u>
Årets resultat		<u>530.767</u>	<u>1.582.279</u>
 Foreslået udbytte		 300.000	 200.000
Overført resultat		<u>230.767</u>	<u>1.382.279</u>
		<u>530.767</u>	<u>1.582.279</u>

Balance pr. 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendomme	2	10.460.000	7.702.000
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>10.460.000</u>	<u>7.702.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.460.000</u>	<u>7.702.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Periodeafgrænsningsposter		42.322	34.389
Tilgodehavender i alt		<u>42.322</u>	<u>34.389</u>
Likvide beholdninger		<u>532.653</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>574.975</u>	<u>34.389</u>
Aktiver i alt		<u>11.034.975</u>	<u>7.736.389</u>

Balance pr. 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		1.465.284	1.234.517
Foreslået udbytte for regnskabsåret		300.000	200.000
Egenkapital i alt		<u>1.805.284</u>	<u>1.474.517</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		561.898	409.311
Hensatte forpligtelser i alt		<u>561.898</u>	<u>409.311</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		6.831.467	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	<u>6.831.467</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	164.994	0
Kreditinstitutter		0	4.919.578
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.681	50.971
Anden gæld		1.597.821	861.171
Periodeafgrænsningsposter		42.830	20.841
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.836.326</u>	<u>5.852.561</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>8.667.793</u>	<u>5.852.561</u>
Passiver i alt		<u>11.034.975</u>	<u>7.736.389</u>
 Oplysning om antal heltidsbeskæftigede	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	1.701.219	200.000	1.941.219
Nettoeffekt ved rettelse af fejl	0	-466.702	0	-466.702
Korrigeret egenkapital 1. januar 2024	40.000	1.234.517	200.000	1.474.517
Betalt ordinært udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	230.767	300.000	530.767
Egenkapital 31. december 2024	40.000	1.465.284	300.000	1.805.284

Noter

	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
1 Oplysning om antal heltidsbeskæftigede		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2024		5.646.523
Tilgang i årets løb		<u>2.257.445</u>
Kostpris 31. december 2024		<u>7.903.968</u>
Værdireguleringer 1. januar 2024		2.055.477
Årets værdireguleringer		<u>500.555</u>
Værdireguleringer 31. december 2024		<u>2.556.032</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024		<u>10.460.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme er beliggende i Nykøbing Falster med 8 lejemål dels til erhverv og dels til beboelse.

Investeringssejendommene er, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi.

Ved fastsættelsen af ejendommenes dagsværdi er anvendt en afkastbaseret model med en forrentning på 7,4% på ejendommen. Ejendommene er fuldt udlejet på kontrakter med opsigelsesvarsel på 3 måneder.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>6.996.461</u>	<u>164.994</u>	<u>6.145.583</u>
	<u>0</u>	<u>6.996.461</u>	<u>164.994</u>	<u>6.145.583</u>

Noter

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 7.046.852 er der givet pant i en af selskabets investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør kr. 9.820.000.

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

Natacha Koch Haslund

Navn returneret af MitId: Natacha Koch Haslund
Direktør og Dirigent
På vegne af NMN Ejendomme ApS
ID: 28eda7c6-2279-4584-b0ec-0f35e536cb28
IP-adresse: 193.200.225.35:5020
CPR-match med MitId
Dato for underskrift: 21-03-2025 08:38:56 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Martin Bogø Norvit

Navn returneret af MitId: Martin Bogø Norvit
Direktør
På vegne af NMN Ejendomme ApS
ID: 680889ce-fd9d-43b3-b4a2-1bbf8f4f3993
IP-adresse: 2001:0DB8:4d8a:8a4e:05eb:0667:6c32:95b7,
148.64.14.81:57895
CPR-match med MitId
Dato for underskrift: 20-03-2025 16:40:59 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Kim Sørensen

Navn returneret af MitId: Kim Verner Lisse Sørensen
Revisor
På vegne af Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab
ID: df3c04de-726f-4c39-b6c9-cefdadd34e84
IP-adresse: 83.91.87.226:35200
CVR-match med MitId
Dato for underskrift: 21-03-2025 08:43:53 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



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.