

NKM Ejendomme ApS

Navervej 24, 8382 Hinnerup

CVR-nr. 42 02 43 25

Årsrapport

2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. april 2026.

Mathilde Schmidt Hald
Dirigent

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025 | |
| Resultatopgørelse | 6 |
| Balance | 7 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 23. april 2026

Direktion

Mathilde Schmidt Hald
Direktør

Kristoffer Sørensen
Direktør

Nikolaj Schmidt Sørensen
Direktør

Til anpartshaverne i NKM Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for NKM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers 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 revisorerers 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.

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 23. april 2026

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

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at eje og udleje fast ejendomme til beslægtet virksomhed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 656 t.kr. mod 547 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 30 t.kr. mod 45 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|---|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 655.934 | 546.746 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -201.409 | -187.410 |
| Driftsresultat | 454.525 | 359.336 |
| Andre finansielle indtægter | 713 | 410 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -405.215 | -301.781 |
| Resultat før skat | 50.023 | 57.965 |
| Skat af årets resultat | -19.663 | -13.013 |
| Årets resultat | 30.360 | 44.952 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 30.360 | 44.952 |
| Disponeret i alt | 30.360 | 44.952 |

Balance 31. december

| Aktiver | | |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Note | 2025 | 2024 |
| Anlægsaktiver | | |
| 2 Grunde og bygninger | 8.958.091 | 9.077.918 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 8.958.091 | 9.077.918 |
| Anlægsaktiver i alt | 8.958.091 | 9.077.918 |
| Omsætningsaktiver | | |
| Udsudte skatteaktiver | 0 | 545 |
| Tilgodehavende selskabsskat | 1.198 | 16.218 |
| Periodeafgrænsningsposter | 15.173 | 20.870 |
| Tilgodehavender i alt | 16.371 | 37.633 |
| Likvide beholdninger | 82.217 | 0 |
| Omsætningsaktiver i alt | 98.588 | 37.633 |
| Aktiver i alt | 9.056.679 | 9.115.551 |

Balance 31. december

Passiver

| Note | 2025 | 2024 |
|--|------------------|------------------|
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 45.000 | 45.000 |
| Overført resultat | 308.027 | 277.667 |
| Egenkapital i alt | 353.027 | 322.667 |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 8.316 | 0 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 8.316 | 0 |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 4.855.384 | 5.084.144 |
| Gæld til pengeinstitutter | 826.614 | 294.970 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 2.408.703 | 2.327.466 |
| 3 Langfristede gældsforpligtelser i alt | 8.090.701 | 7.706.580 |
| 3 Kortfristet del af langfristet gæld | 330.352 | 231.762 |
| Gæld til pengeinstitutter | 0 | 602.545 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 170.700 | 149.700 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 12.000 | 12.000 |
| Anden gæld | 91.583 | 90.297 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 604.635 | 1.086.304 |
| Gældsforpligtelser i alt | 8.695.336 | 8.792.884 |
| Passiver i alt | 9.056.679 | 9.115.551 |

- 1 Medarbejderforhold
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--|---------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Egenkapital 1. januar 2024 | 45.000 | 232.715 | 277.715 |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u> | <u>44.952</u> | <u>44.952</u> |
| Egenkapital 1. januar 2025 | 45.000 | 277.667 | 322.667 |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u> | <u>30.360</u> | <u>30.360</u> |
| | <u>45.000</u> | <u>308.027</u> | <u>353.027</u> |

| | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|--|-------------|-------------|
| 1. Medarbejderforhold | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |

| | | |
|--|--------------------------|-------------------------|
| 2. Grunde og bygninger | | |
| Kostpris 1. januar 2025 | 9.901.995 | 8.129.228 |
| Tilgang i årets løb | <u>81.581</u> | <u>1.772.766</u> |
| Kostpris 31. december 2025 | <u>9.983.576</u> | <u>9.901.994</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2025 | -824.076 | -636.666 |
| Årets afskrivninger | <u>-201.409</u> | <u>-187.410</u> |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2025 | <u>-1.025.485</u> | <u>-824.076</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025 | <u>8.958.091</u> | <u>9.077.918</u> |

| | | | |
|--|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| 3. Gældsforpligtelser | | | |
| | Gæld i alt | Kortfristet del af lang- | Langfristet |
| | <u>31/12 2025</u> | <u>fristet gæld</u> | <u>31/12 2025</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | 5.062.276 | 206.892 | 4.855.384 |
| Gæld til pengeinstitutter | 950.074 | 123.460 | 826.614 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | <u>2.408.703</u> | <u>0</u> | <u>2.408.703</u> |
| | <u>8.421.053</u> | <u>330.352</u> | <u>8.090.701</u> |

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 0 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.100 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 8.958 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 365 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

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

5. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

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**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

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

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopenge-strømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 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.

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

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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