

**NEUS Ejendomme ApS**  
Kronprinsessegade 64, 5. tv  
1306 København  
CVR-nr. 44 40 26 61

**Årsrapport for 2023/24**  
(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 10. juni 2025

---

Gustav Prosch-Jensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 31. oktober - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 31. oktober 2023 - 31. december 2024 for NEUS Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 31. oktober 2023 - 31. december 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

København, den 5. juni 2025

### Direktion

Albert Cramer Wanstrup

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejerne i NEUS Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for NEUS Ejendomme ApS for regnskabsåret 31. oktober 2023 - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter 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 vor 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 revisors 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.

Roskilde, den 5. juni 2025

Trekroner Revision A/S  
Godkendte Revisorer  
CVR-nr. 28 99 13 55

Michael Plæhn  
Statsautoriseret revisor  
mne34455

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

NEUS Ejendomme ApS  
Kronprinsessegade 64, 5. tv  
1306 København

CVR-nr.: 44 40 26 61

Regnskabsperiode: 31. oktober 2023 - 31. december 2024

Hjemsted: København K

### Direktion

Albert Cramer Wanstrup

### Revisor

Trekroner Revision A/S  
Godkendte Revisorer  
Universitetsparken 2  
4000 Roskilde

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har været erhversudlejning af ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på kr. 54, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 40.057.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NEUS Ejendomme ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2023/24 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2023/24 er selskabets første regnskabsperiode.

### 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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler og mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og gæld, amortisering af finansielle aktiver og 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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	40 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 33.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Ejendom

Ejendommen måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunden.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: 40 år

## Anvendt regnskabspraksis

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående 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 samt 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 netto realisationsværdi.

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 netto realisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

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 øvrig 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 31. oktober - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>43.564</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>43.564</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-11.543
Finansielle indtægter		275
Finansielle omkostninger		-32.229
<b>Resultat før skat</b>		<b>67</b>
Skat af årets resultat		-13
<b>Årets resultat</b>		<b>54</b>
Overført resultat		54
		<b>54</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger		<u>1.147.207</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>1.147.207</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.147.207</b></u>
Udskudt skatteaktiv		<u>2.539</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>2.539</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>47.903</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>50.442</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>1.197.649</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		40.003
Overført resultat		54
<b>Egenkapital</b>		<u><b>40.057</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		590.805
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<u><b>590.805</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	21.835
Selskabsskat		2.552
Anden gæld		542.400
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>566.787</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>1.157.592</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><u><b>1.197.649</b></u></u>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 31. oktober 2023	40.003	0	40.003
Årets resultat	0	54	54
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>40.003</b>	<b>54</b>	<b>40.057</b>

## Noter

### 1 Personaleomkostninger

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit 0

### 2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 31. oktober 2023	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	612.640	21.835	513.667
	<b>0</b>	<b>612.640</b>	<b>21.835</b>	<b>513.667</b>

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 649, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 1.147.

# 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.”

## Albert Cramer Wanstrup

Direktør

Serienummer: d6374bb4-59e2-4d0d-9119-261938ebd8f6

IP: 62.107.xxx.xxx

2025-06-10 19:56:47 UTC



## Michael Plæhn

Revisor

Serienummer: 666fbeed-4e30-4cc2-bc0a-a0e447072063

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-06-11 05:58:51 UTC



## Gustav Prosch-Jensen

Dirigent

Serienummer: f39c26fe-4605-4c27-a535-fc659317de0c

IP: 82.192.xxx.xxx

2025-06-11 07:40:42 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.