

# NESDE Ejendomme ApS

Ternevej 13  
8660 Skanderborg

CVR-nr. 40 36 59 82

## Årsrapport 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
virksomhedens ordinære generalforsamling den

25. juni 2025

Christian Rydiger Jepsen  
dirigent

**NESDE Ejendomme ApS**  
Årsrapport 2024  
CVR-nr. 40 36 59 82

## **Indhold**

Ledelsespåtegning

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

Virksomhedsoplysninger  
Beretning

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse  
Balance  
Egenkapitalopgørelse  
Noter

**NESDE Ejendomme ApS**  
Årsrapport 2024  
CVR-nr. 40 36 59 82

## Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen bekræfter, at virksomheden opfylder kravene for fravalg af revision.

Skanderborg, den 25. juni 2024

Direktion:

---

Michael Roed  
direktør

---

Christian Rydiger Jepsen  
direktør



NESDE Ejendomme ApS  
Årsrapport 2024  
CVR-nr. 40 36 59 82

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til ledelsen i NESDE Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for NESDE Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise i regnskab og regnskabsaflæggelse til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, herunder kravene til uafhængighed, 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 jeres 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, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 25. juni 2025

**KPMG**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 57 81 98

Michael E. K. Rasmussen  
statsaut. revisor  
mne41364

**NESDE Ejendomme ApS**  
Årsrapport 2024  
CVR-nr. 40 36 59 82

## Ledelsesberetning

### Virksomhedsoplysninger

NESDE Ejendomme ApS  
Ternevej 13  
8660 Skanderborg

CVR-nr.:	40 36 59 82
Stiftet:	21. marts 2019
Hjemstedskommune:	Skanderborg
Regnskabsår:	1. januar - 31. december

### Direktion

Michael Roed, direktør  
Christian Rydiger Jepsen, direktør

**NESDE Ejendomme ApS**  
Årsrapport 2024  
CVR-nr. 40 36 59 82

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er investering i samt udlejning af fast ejendom og anden beslægtet virksomhed.

#### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2024 udviser et resultat på 150.359 kr., sammenlignet med 139.325 kr. i 2023. Virksomhedens balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 1.359.211 kr., sammenlignet med 1.208.852 kr. pr. 31. december 2023.

NESDE Ejendomme ApS  
Årsrapport 2024  
CVR-nr. 40 36 59 82

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Resultatopgørelse

kr.	Note	2024	2023
<b>Bruttofortjeneste</b>		436.244	419.514
Øvrige finansielle omkostninger		-232.041	-240.893
<b>Resultat før skat</b>		204.203	178.621
Skat af årets resultat		-53.844	-39.296
<b>Årets resultat</b>		<u>150.359</u>	<u>139.325</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		150.359	139.325
		<u>150.359</u>	<u>139.325</u>

NESDE Ejendomme ApS  
Årsrapport 2024  
CVR-nr. 40 36 59 82

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

kr.	Note	31/12 2024	31/12 2023
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3		
Investeringsejendomme		8.719.620	8.719.620
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		1.695.000	0
		<u>10.414.620</u>	<u>8.719.620</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>10.414.620</u>	<u>8.719.620</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Likvide beholdninger		110.158	155.821
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>110.158</u>	<u>155.821</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>10.524.778</u>	<u>8.875.441</u>

NESDE Ejendomme ApS  
Årsrapport 2024  
CVR-nr. 40 36 59 82

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

kr.	Note	31/12 2024	31/12 2023
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.309.211	1.158.852
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>1.359.211</u>	<u>1.208.852</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat		286.845	273.457
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u>286.845</u>	<u>273.457</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4		
Gæld til realkreditinstitutter		5.614.936	5.719.765
Anden gæld, herunder skyldige skatter		242.069	248.904
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.922.764	1.332.462
		<u>8.779.769</u>	<u>7.301.131</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Anden gæld, herunder skyldige skatter	4	98.953	92.001
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>8.878.722</u>	<u>7.393.132</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>10.524.778</u>	<u>8.875.441</u>

NESDE Ejendomme ApS  
Årsrapport 2024  
CVR-nr. 40 36 59 82

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	1.158.852	1.208.852
Overført via resultatdisponering	0	150.359	150.359
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>50.000</b>	<b>1.309.211</b>	<b>1.359.211</b>

NESDE Ejendomme ApS  
Årsrapport 2024  
CVR-nr. 40 36 59 82

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NESDE Ejendomme ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B med tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører indtægter ved udlejning af lejemål.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse, forsikringer samt administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab på 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, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat – herunder som følge af ændring i skattesats – 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.

### Balance

#### 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. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

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

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2021 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes realiserede tal for indeværende år. Der er i beregningen taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den beregnede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra eksterne valuar.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for korrektioner af skat vedrørende 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 baggrund af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt inden for overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af 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 henholdsvis egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris ved anvendelse af den effektive rentes metode, så forskellen mellem kostprisen og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden sammen med rentekomkostninger.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

#### 2 Personaleomkostninger

	2024	2023
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	0	0

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 3 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	I alt
Kostpris 1. januar 2024	8.719.620	0	8.719.620
Tilgang	0	1.695.000	1.695.000
Kostpris 31. december 2024	8.719.620	1.695.000	10.414.620
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>8.719.620</b>	<b>1.695.000</b>	<b>10.414.620</b>

#### 4 Langfristede gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser fordeler sig således:

kr.	31/12 2024	31/12 2023
Gæld til realkreditinstitutter:		
>5 år	5.614.936	5.719.765
	<u>5.614.936</u>	<u>5.719.765</u>
Anden gæld, herunder skyldige skatter:		
0-1 år	98.953	92.001
>5 år	242.069	248.904
	<u>341.022</u>	<u>340.905</u>
Langfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse:		
>5 år	2.922.764	1.332.462
	<u>2.922.764</u>	<u>1.332.462</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.878.722</b>	<b>7.393.132</b>
Restgæld efter 5 år	<u>8.779.769</u>	<u>7.301.131</u>
Gældsforpligtelserne er indregnet således i balancen:		
Langfristede gældsforpligtelser	8.779.769	7.301.131
Kortfristede gældsforpligtelser	98.953	92.001
	<u>8.878.722</u>	<u>7.393.132</u>