

NESDE Ejendomme ApS

Ternevej 13
8660 Skanderborg

CVR-nr. 40 36 59 82

Årsrapport 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling den

26. juni 2024

Christian Rydiger Jepsen
dirigent

NESDE Ejendomme ApS
Årsrapport 2023
CVR-nr. 40 36 59 82

Indhold

Ledespåtegning

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning
Virksomhedsoplysninger
Beretning

Årsregnskab 1. januar – 31. december
Resultatopgørelse
Balance
Egenkapitalopgørelse
Noter

NESDE Ejendomme ApS
Årsrapport 2023
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 2023.

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 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 26. juni 2024

Direktion:

Michael Roed
direktør

Christian Rydiger Jepsen
direktør



NESDE Ejendomme ApS
Årsrapport 2023
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 2023 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 26. juni 2024

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 57 81 98

Michael E. K. Rasmussen
statsaut. revisor
mne41364

NESDE Ejendomme ApS
Årsrapport 2023
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 2023
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 2023 udviser et resultat på 139.325 kr., sammenlignet med 99.466 kr. i 2022. Virksomhedens balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 1.208.852 kr., sammenlignet med 1.069.527 kr. pr. 31. december 2022.

NESDE Ejendomme ApS
Årsrapport 2023
CVR-nr. 40 36 59 82

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

kr.	Note	2023	2022
Bruttofortjeneste		419.514	392.191
Øvrige finansielle omkostninger		-240.893	-264.670
Resultat før skat		178.621	127.521
Skat af årets resultat		-39.296	-28.055
Årets resultat		<u>139.325</u>	<u>99.466</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		139.325	99.466
		<u>139.325</u>	<u>99.466</u>

NESDE Ejendomme ApS
Årsrapport 2023
CVR-nr. 40 36 59 82

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

kr.	Note	31/12 2023	31/12 2022
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	3		
Investeringsejendomme		8.719.620	8.719.620
Anlægsaktiver i alt		<u>8.719.620</u>	<u>8.719.620</u>
Omsætningsaktiver			
Likvide beholdninger		155.821	1.004.582
Omsætningsaktiver i alt		<u>155.821</u>	<u>1.004.582</u>
AKTIVER I ALT		<u>8.875.441</u>	<u>9.724.202</u>

NESDE Ejendomme ApS
Årsrapport 2023
CVR-nr. 40 36 59 82

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

kr.	Note	31/12 2023	31/12 2022
PASSIVER			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.158.852	1.019.527
Egenkapital i alt		<u>1.208.852</u>	<u>1.069.527</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		273.457	273.457
Hensatte forpligtelser i alt		<u>273.457</u>	<u>273.457</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
	4		
Gæld til realkreditinstitutter		5.719.765	5.823.277
Anden gæld, herunder skyldige skatter		248.904	217.391
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.332.462	2.253.570
		<u>7.301.131</u>	<u>8.294.238</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Anden gæld, herunder skyldige skatter	4	92.001	86.980
Gældsforpligtelser i alt		<u>7.393.132</u>	<u>8.381.218</u>
PASSIVER I ALT		<u>8.875.441</u>	<u>9.724.202</u>

NESDE Ejendomme ApS
Årsrapport 2023
CVR-nr. 40 36 59 82

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	1.019.527	1.069.527
Overført via resultatdisponering	0	139.325	139.325
Egenkapital 31. december 2023	50.000	1.158.852	1.208.852

NESDE Ejendomme ApS
Årsrapport 2023
CVR-nr. 40 36 59 82

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NESDE Ejendomme ApS for 2023 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 vedfører 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 eksternt 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

kr.

Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede

2023	2022
0	0

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

3 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023	7.516.854
Kostpris 31. december 2023	7.516.854
Opskrivninger 1. januar 2023	1.202.766
Opskrivninger 31. december 2023	1.202.766
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	8.719.620

Virksomhedens investeringsejendomme består af beboelsesejendomme i Skanderborg. Det er vurderet, at de centrale forudsætninger for dagsværdiberegningen ikke afviger væsentligt indbyrdes grundet ensartet karakter, geografisk beliggenhed og kontraktforhold på ejendommene. Oplysningerne er derfor givet samlet for lejlighederne. Ejendommene er anskaffet i årene 2019 - 2021.

Det gennemsnitlige afkastkrav for lejlighederne udgør 5% pr. 31. december 2023 (2022: 5%). En forøgelse af afkastkravet med 0,5% gennemsnitligt vil formindske den samlede dagsværdi med -792 tkr. (2022: -792 tkr.). En formindskelse af afkastkravet med 0,5% vil forøge dagsværdien med 969 tkr. (2022: 969 tkr.).

4 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2023	31/12 2022
Gæld til realkreditinstitutter:		
>5 år	5.719.765	5.823.277
	5.719.765	5.823.277
Anden gæld, herunder skyldige skatter:		
0-1 år	92.001	86.980
>5 år	248.904	217.391
	340.905	304.371
Langfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse:		
>5 år	1.332.462	2.253.570
	1.332.462	2.253.570
Gældsforpligtelser i alt	7.393.132	8.381.218
Gældsforpligtelserne er indregnet således i balancen:		
Langfristede gældsforpligtelser	7.301.131	8.294.238
Kortfristede gældsforpligtelser	92.001	86.980
	7.393.132	8.381.218