

# Jesper A. Nielsen Ejendomme A/S

Ingridsvej 8, 2800 Kongens Lyngby  
CVR-nr. 43 03 02 05

Årsrapport 2024/25

1. januar - 30. april

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 14. oktober 2025

---

Jesper Alsøe Nielsen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Rabalderstræde 7, 2. sal  
DK-4000 Roskilde  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 46 37 30 33  
roskilde@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the letters.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledelsespåtegning</a>	4
<a href="#">Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger</a>	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	6
<b>Årsregnskab 1. januar 2024 - 30. april 2025</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	7
<a href="#">Balance</a>	8
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	9
<a href="#">Noter</a>	10
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	11-12

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Jesper A. Nielsen Ejendomme A/S Ingridsvej 8 2800 Kongens Lyngby
	CVR-nr.: 43 03 02 05 Stiftet: 25. januar 2022 Kommune: Lyngby-Taarbæk Regnskabsår: 1. januar 2024 - 30. april 2025
<b>Bestyrelse</b>	Henning Jensen, formand Anne Alsøe Nielsen Jesper Alsøe Nielsen
<b>Direktion</b>	Jesper Alsøe Nielsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Rabalderstræde 7, 2. sal 4000 Roskilde

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 30. april 2025 for Jesper A. Nielsen Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 30. april 2025.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby, den 14. oktober 2025

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Jesper Alsøe Nielsen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Henning Jensen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Anne Alsøe Nielsen

\_\_\_\_\_  
Jesper Alsøe Nielsen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i Jesper A. Nielsen Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Jesper A. Nielsen Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar 2024 - 30. april 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 14. oktober 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Ferass Hamade  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35441

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at udøve virksomhed med handel og service samt aktiviteter i tilknytning hertil.

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter balancedagen har selskabet solgt den i regnskabsåret erhvervede ejendom. Salget er gennemført til en værdiansættelse på 4.600.000 kr.

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet andre begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 30. april

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>234.978</b>	<b>-23.250</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>234.978</b>	<b>-23.250</b>
Øvrige finansielle omkostninger	2	-102.600	-21.334
<b>Resultat før skat</b>		<b>132.378</b>	<b>-44.584</b>
Skat af årets resultat	3	-29.123	9.808
<b>Årets resultat</b>		<b>103.255</b>	<b>-34.776</b>

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		103.255	-34.776
<b>I alt</b>		<b>103.255</b>	<b>-34.776</b>

## Balance 30. april

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer		3.320.992	0
<b>Varebeholdninger</b>		<b>3.320.992</b>	<b>0</b>
Udskudte skatteaktiver		0	9.808
Tilgodehavender		0	9.808
Likvide beholdninger		0	357.228
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.320.992</b>	<b>367.036</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.320.992</b>	<b>367.036</b>

### Passiver

Aktiekapital		400.000	400.000
Overført resultat		64.041	-39.214
<b>Egenkapital</b>		<b>464.041</b>	<b>360.786</b>
Selskabsskat		19.315	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>19.315</b>	<b>0</b>
Gæld til pengeinstitutter		1.082.325	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.799	6.250
Gæld til tilknyttede virksomheder		580.805	0
Gæld til associerede virksomheder		1.158.707	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.837.636</b>	<b>6.250</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.856.951</b>	<b>6.250</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.320.992</b>	<b>367.036</b>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 5

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning 6

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	400.000	-39.214	360.786
Forslag til resultatdisponering		103.255	103.255
<b>Egenkapital 30. april 2025</b>	<b>400.000</b>	<b>64.041</b>	<b>464.041</b>

## Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
--	----------------	----------------

### 1 | Personaleomkostninger

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
--	---	---

### 2 | Øvrige finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	30.805	0
Finansielle omkostninger i øvrigt	71.795	21.334
	<b>102.600</b>	<b>21.334</b>

### 3 | Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	19.315	0
Regulering af udskudt skat	9.808	-9.808
	<b>29.123</b>	<b>-9.808</b>

### 4 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/4 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Selskabsskat	19.315	0	0	0
	<b>19.315</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 5 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Jesper A. Nielsen Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

### 6 | Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter balancedagen har selskabet solgt den i regnskabsåret erhvervede ejendom. Salget er gennemført til en værdiansættelse på 4.600.000 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jesper A. Nielsen Ejendomme A/S for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt til- og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

#### Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

#### Varebeholdninger

## Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og øvrige direkte produktionsomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

### Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem netprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.