
Nedergaard Nordic Ejendomme A/S

Christiansfeldvej 117, 8600 Silkeborg

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 30 57 03 16

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 15/6 2025

Søren Nedergaard
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Nedergaard Nordic Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 15. juni 2025

Direktion

Helle Nedergaard
direktør

Bestyrelse

Søren Nedergaard
formand

Helle Nedergaard

Frederik Søren Nedergaard

Christian Emil Nedergaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Nedergaard Nordic Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nedergaard Nordic Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Trekantområdet, den 15. juni 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Almskou Ohmeyer

statsautoriseret revisor

mne24817

Selskabsoplysninger

Selskabet	Nedergaard Nordic Ejendomme A/S Christiansfeldvej 117 8600 Silkeborg CVR-nr: 30 57 03 16 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Silkeborg
Bestyrelse	Søren Nedergaard, formand Helle Nedergaard Frederik Søren Nedergaard Christian Emil Nedergaard
Direktion	Helle Nedergaard
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er udlejning af erhvervsejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på DKK 666.729, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en positiv egenkapital på DKK 9.319.548.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		1.340.567	1.301.476
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	52.300	2.307.304
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		1.392.867	3.608.780
Finansielle indtægter		7.618	5.217
Finansielle omkostninger	3	-597.123	-595.150
Resultat før skat		803.362	3.018.847
Skat af årets resultat	4	-136.633	-688.394
Årets resultat		666.729	2.330.453

Resultatdisponering

	2024	2023
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	250.000	1.000.000
Overført resultat	416.729	1.330.453
	666.729	2.330.453

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		28.033.750	27.700.000
Materielle anlægsaktiver	5	28.033.750	27.700.000
Anlægsaktiver		28.033.750	27.700.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		739.206	0
Andre tilgodehavender	6	0	618.706
Selskabsskat		0	283.608
Tilgodehavender		739.206	902.314
Likvide beholdninger		83.604	1.076.343
Omsætningsaktiver		822.810	1.978.657
Aktiver		28.856.560	29.678.657

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		8.569.548	8.152.819
Foreslået udbytte for regnskabsåret		250.000	1.000.000
Egenkapital		9.319.548	9.652.819
Hensættelse til udskudt skat	7	5.057.974	4.921.341
Hensatte forpligtelser		5.057.974	4.921.341
Gæld til realkreditinstitutter		12.711.894	13.303.838
Langfristede gældsforpligtelser	8	12.711.894	13.303.838
Gæld til realkreditinstitutter	8	581.143	502.697
Leverandører af varer og tjenesteydelser		254.675	302.955
Gæld til tilknyttede virksomheder		107.672	335.855
Deposita		619.313	619.313
Anden gæld		204.341	0
Periodeafgrænsningsposter	9	0	39.839
Kortfristede gældsforpligtelser		1.767.144	1.800.659
Gældsforpligtelser		14.479.038	15.104.497
Passiver		28.856.560	29.678.657
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	8.152.819	1.000.000	9.652.819
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	0	416.729	250.000	666.729
Egenkapital 31. december	500.000	8.569.548	250.000	9.319.548

Noter til årsregnskabet

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Nedegaard Nordic Ejendomme A/S (archived 1/7/2025 - 14:4) har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
2. Værdiregulering af investeringsaktiver		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	52.300	2.307.304
	<u>52.300</u>	<u>2.307.304</u>

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.194	1.547
Andre finansielle omkostninger	595.929	593.603
	<u>597.123</u>	<u>595.150</u>

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
4. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	-283.608
Årets udskudte skat	136.633	972.002
	<u>136.633</u>	<u>688.394</u>

Noter til årsregnskabet

5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	19.292.696
Tilgang i årets løb	281.450
Kostpris 31. december	<u>19.574.146</u>
Værdireguleringer 1. januar	8.407.304
Årets værdireguleringer	52.300
Værdireguleringer 31. december	<u>8.459.604</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>28.033.750</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Ejendommen er fuldt udlejet til kontor- og industriformål.

Dagsværdien for Edwin Rahrs Vej 52, 8220 Brabrand er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2024
	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	27.928.035
Værdiregulering, resultatopgørelse	52.300
Afkastkrav	6,00%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december er der anvendt et afkastkrav på 6,00 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,25%	Basis	0,25%
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	5,75	6,00	6,25
Dagsværdi	29.142.297	27.900.000	26.810.914
Ændring i dagsværdi	1.242.297	0	-1.089.086

Noter til årsregnskabet

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
6. Andre tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	0	618.706
	<u>0</u>	<u>618.706</u>

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
7. Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	4.921.341	3.949.339
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	136.633	972.002
Hensættelse til udskudt skat 31. december	<u>5.057.974</u>	<u>4.921.341</u>

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK

8. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	10.211.363	11.076.628
Mellem 1 og 5 år	2.500.531	2.227.210
Langfristet del	12.711.894	13.303.838
Inden for 1 år	581.143	502.697
	<u>13.293.037</u>	<u>13.806.535</u>

9. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Noter til årsregnskabet

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
10. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	28.033.750	27.700.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebrev i Edwin Rahrs vej 52 til sikkerhed for alle mellemværender med Pronor Industriteknik A/S	7.000.000	5.000.000
Kautions- og garantiforpligtelser		
Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for den samlede bankgæld i Pronor Industriteknik A/S, der pr. 31. december 2023 udgør	9.125.797	5.845.825

Noter til årsregnskabet

11. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nedergaard Nordic Ejendomme A/S for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i DKK.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med . Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme 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.

Noter til årsregnskabet

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2024 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede 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.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Noter til årsregnskabet

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.