

NESLO INVEST ApS

Hastrupvej 9, 8981 Spentrup

CVR-nr. 11 48 88 38

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

2/4-2025

Jens Amdi Kirk
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for NESLO INVEST ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Spentrup, den 1. april 2025

Direktion

Jens Amdi Kirk

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i NESLO INVEST ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for NESLO INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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.

Aarhus, den 1. april 2025

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Sean Mogens Christensen

registreret revisor
mnc24773

Selskabsoplysninger

Selskabet

NESLO INVEST ApS

Hastrupvej 9

8981 Spentrup

CVR-nr.: 11 48 88 38

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Jens Amdi Kirk

Revision

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab

Agerøvej 31A, 2. sal

8381 Tilst

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter har bestået i drift og udlejning af ejendomme.

Usædvanlige forhold

Selskabets primære gældsforpligtelse er et stående lån vedrørende gældsbev, hvori der er aftalt at det forfalder til fuld indfrielse pr. 31. december 2035 inklusive eventuelle renter samt at renten tilskrives årligt. Den løbende drift forventes at kunne indfri de løbende forpligtelser, hvormed ledelsen vurderer at likviditeten for det kommende regnskabsår er sikret.

Selskabet har ændret regnskabspraksis for dets ejendomme, der henvises til afsnit for anvendt regnskabspraksis for nærmere omtale herom.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Det ordinære resultat efter skat udgør 2 t.kr. mod 18 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for acceptabelt.

Selskabet har tabt dets anpartskapital, men ledelsen forventer at denne bliver reetableret ved fortsat drift over en kortere årrække, herunder ved eventuel erhvervelse af yderligere ejendomme som kan bidrage til yderligere indtjening.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste	97.654	67.066
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver	-25.000	-6.866
Driftsresultat	72.654	60.200
Andre finansielle indtægter	71	91
Øvrige finansielle omkostninger	-70.470	-42.479
Resultat før skat	2.255	17.812
Årets resultat	2.255	17.812
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.255	17.812
Disponeret i alt	2.255	17.812

Balance 31. december

Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	1.800.000	1.825.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.800.000</u>	<u>1.825.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.800.000</u>	<u>1.825.000</u>
Omsætningsaktiver		
Likvide beholdninger	<u>11.714</u>	<u>36.989</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>11.714</u>	<u>36.989</u>
Aktiver i alt	<u>1.811.714</u>	<u>1.861.989</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	-540.495	-542.750
Egenkapital i alt	-40.495	-42.750
Gældsforpligtelser		
4 Anden gæld	1.832.209	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.832.209	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	43.000
Anden gæld	0	1.861.739
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	20.000	1.904.739
Gældsforpligtelser i alt	1.852.209	1.904.739
Passiver i alt	1.811.714	1.861.989
1 Kapitalberedskab		
5 Oplysninger om dagsværdi		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	-566.975	-66.975
Korrektion som følge af ændret praksis	0	24.225	24.225
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.255	2.255
	500.000	-540.495	-40.495

Noter

1. Kapitalberedskab

Selskabets primære gældsforpligtelse er et stående lån vedrørende gældsbrev, hvori der er aftalt at det forfalder til fuld indfrielse pr. 31. december 2035 inklusive eventuelle renter samt at renten tilskrives årligt. Den løbende drift forventes at kunne indfri de løbende forpligtelser, hvormed ledelsen vurderer at likviditeten for det kommende regnskabsår er sikret.

	2024 kr.	2023 kr.
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
	31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2024	1.831.866	0
Tilgang i årets løb	0	1.831.866
Kostpris 31. december 2024	1.831.866	1.831.866
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	-6.866	0
Årets regulering til dagsværdi	-25.000	-6.866
Regulering til dagsværdi 31. december 2024	-31.866	-6.866
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	1.800.000	1.825.000

Selskabets investeringsejendomme består af to rækkehuse beliggende i en mindre by i Østjylland, som udlejes til beboelse og omfatter i alt 247 m².

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Noter**3. Investeringsejendomme (fortsat)**

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2024	31/12 2023
Afkastkrav, bolig (%)	6,5%	6,5%
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	7.287	7.389

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 1.800 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 67 t.kr. og egenkapitalen vil tilsvarende falde med 52 t.kr. inkl. fuld skatteeffekt. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 72 t.kr. og egenkapitalen vil tilsvarende blive øget med 56 t.kr. inkl. fuld skatteeffekt.

	31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.
4. Anden gæld		
Anden gæld i alt	1.832.209	0
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Anden gæld i alt	1.832.209	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.832.209	0

Ovenstående gældsforpligtelse er et stående lån vedrørende gældsbevægelse, hvori der er aftalt at det forfalder til fuld indfrielse pr. 31. december 2025 inklusive eventuelle renter samt at renten tilskrives årligt.

5. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 31. december 2024	1.800.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-25.000

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, som udgør 0 t.kr. pr. 31. december 2024, har selskabet stillet virksomhedspant på nominelt 16.000 t.kr. Selskabet har ingen aktiver pr. 31. december 2024 der er omfattet af virksomhedspantet.

7. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har et samlet skatteaktiv på 1.694 t.kr. stammende fra fremførtbart særunderskud og vedrørende investeringsejendomme. Skatteaktivet er indregnet med 0 t.kr. i balancen.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Damm & Kirk A/S, CVR-nr. 13411743, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NESLO INVEST ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet erhvervede ejendomme pr. 1. januar 2023 som efter den hidtidige regnskabspraksis blev indregnet og målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Idet selskabet pr. 23. december 2024 har skiftet ejer, har ledelsen valgt at ændre regnskabspraksis til at ejendomme fremover indregnes og måles til dagsværdi jf. årsregnskabslovens § 38. Dette for at sikre et mere rettvissende billede samt at opnå ensartet regnskabspraksis i koncernen.

For regnskabsåret 2023 er årets resultat øget med 24 t.kr., balancesummen er øget med 24 t.kr. og egenkapitalen er øget med 24 t.kr., som følge af den ændrede regnskabspraksis.

For regnskabsåret 2024 er årets resultat øget med 6 t.kr., balancesummen er øget med 30 t.kr. og egenkapitalen er øget med 30 t.kr., som følge af den ændrede regnskabspraksis.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

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 og 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter NESLO INVEST ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for samme skatningskredsen.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

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.”

Jens Amdi Kirk

Direktion

Serienummer: 8d13024e-9ae6-442c-9094-7f4d858d6f81

IP: 85.27.xxx.xxx

2025-04-02 11:53:41 UTC



Sean Mogens Christensen (CVR valideret)

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Revisor

Serienummer: 3bf7d422-f8b3-4a96-b54d-d2e7656fc6b6

IP: 62.243.xxx.xxx

2025-04-02 12:06:48 UTC



Jens Amdi Kirk

Dirigent

Serienummer: 8d13024e-9ae6-442c-9094-7f4d858d6f81

IP: 85.27.xxx.xxx

2025-04-02 12:40:52 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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 underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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