

# NESDE Ejendomme ApS

Ternevej 13  
8660 Skanderborg

CVR-nr. 40 36 59 82

## Årsrapport 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
virksomhedens ordinære generalforsamling den

23. juni 2022

Christian Rydiger Jepsen  
dirigent

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Virksomhedsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar – 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

**NESDE Ejendomme ApS**  
Årsrapport 2021  
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 2021.

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 2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg , den 23. juni 2022  
Direktion:

\_\_\_\_\_  
Christian Rydiger Jepsen

\_\_\_\_\_  
Michael Roed

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

## 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 2021 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 regnskabsafklæggelse 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 revisoreres 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 23. juni 2022

**KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 57 81 98

Michael E. K. Rasmussen  
statsaut. revisor  
mne41364

**NESDE Ejendomme ApS**  
Årsrapport 2021  
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
Regnskabsåret:	1. januar – 31. december

### Direktion

Christian Rydiger Jepsen  
Michael Roed

## 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 2021 udviser et resultat på 511.108 kr., sammenlignet med 433.521 kr. i 2020. Virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 970.061 kr., sammenlignet med 458.953 kr. pr. 31. december 2020.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Resultatopgørelse

kr.	Note	2021	2020
<b>Bruttofortjeneste</b>		193.992	177.868
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		673.320	529.446
Øvrige finansielle omkostninger		<u>-212.045</u>	<u>-151.518</u>
<b>Resultat før skat</b>		655.267	555.796
Skat af årets resultat		<u>-144.159</u>	<u>-122.275</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>511.108</u>	<u>433.521</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>511.108</u>	<u>433.521</u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

kr.	Note	31/12 2021	31/12 2020
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2		
Investeringsejendomme		<u>8.719.620</u>	<u>6.696.300</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>8.719.620</u>	<u>6.696.300</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Likvide beholdninger		799.714	17.495
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>799.714</u>	<u>17.495</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>9.519.334</u>	<u>6.713.795</u>
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>920.061</u>	<u>408.953</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>970.061</u>	<u>458.953</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat		<u>245.402</u>	<u>101.243</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u>245.402</u>	<u>101.243</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3		
Gæld til realkreditinstitutter		5.925.489	3.970.899
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.146.257	2.044.540
Anden gæld		<u>173.244</u>	<u>104.578</u>
		<u>8.244.990</u>	<u>6.120.017</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Anden gæld		<u>58.881</u>	<u>33.582</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>8.303.871</u>	<u>6.153.599</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>9.519.334</u>	<u>6.713.795</u>



## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Virksom- hedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	408.953	458.953
Overført via resultatdisponering	0	511.108	511.108
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>50.000</b>	<b>920.061</b>	<b>970.061</b>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NESDE Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere regnskabsklasser.

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.

#### Bruttofortjeneste

Virksomheden har under henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt udelukkende at præsentere bruttoresultat.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, finansielle omkostninger kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld 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.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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

#### Afkastbaseret model

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 ejendommens 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 ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

#### 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 gældsmetode af alle 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 goodwill og 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 nettorealiseringsværdi.

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.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 renteomkostninger.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### 2 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021	6.696.300
Tilgang i årets løb	1.350.000
Kostpris 31. december 2021	8.046.300
Årets værdiregulering	673.320
Værdiregulering til dagsværdi ultimo	673.320
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>8.719.620</b>

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 2021. En forøgelse af afkastkravet med 0,5% gennemsnitligt vil formindske den samlede dagsværdi med -792 tkr. En formindskelse af afkastkravet med 0,5% vil forøge dagsværdien med 969 tkr.

#### 3 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.925.489
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.146.257
	8.071.746