

NESDE Ejendomme ApS

Ternevej 13
8660 Skanderborg

CVR-nr. 40 36 59 82

Årsrapport 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling den

25. juni 2021

Christian Rydiger Jepsen
dirigent

Indhold

Ledespåtegning	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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for NESDE Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

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 2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg , den 25. juni 2021
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 2020 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 udarbejdelsen og præsentationen af årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt kravene til uafhængighed og andre etiske krav i IESBA's Etiske regler, der bygger på de grundlæggende principper om integritet, objektivitet, faglig 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 25. juni 2021

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 57 81 98

Michael E. K. Rasmussen
statsaut. revisor
mne41364

NESDE Ejendomme ApS
Årsrapport 2020
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 2020 udviser et resultat på 433.521 kr., sammenlignet med -74.568 kr. i 2019. Virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 458.953 kr., sammenlignet med 25.432 kr. pr. 31. december 2019.

Regnskabsåret er forløbet som forventet, og årets resultat anses for tilfredsstillende.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

kr.	Note	2020	2019
Bruttofortjeneste/-tab		177.868	-22.219
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		529.446	0
Øvrige finansielle omkostninger		-151.518	-73.381
Resultat før skat		555.796	-95.600
Skat af årets resultat		-122.275	21.032
Årets resultat		433.521	-74.568
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		433.521	-74.568

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

kr.	Note	31/12 2020	31/12 2019
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	2		
Investeringsejendomme		<u>6.696.300</u>	<u>3.060.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.696.300</u>	<u>3.060.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Udskudt skatteaktiv		<u>0</u>	<u>21.032</u>
Likvide beholdninger		<u>17.495</u>	<u>58.221</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>17.495</u>	<u>79.253</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>6.713.795</u></u>	<u><u>3.139.253</u></u>
PASSIVER			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>408.953</u>	<u>-24.568</u>
Egenkapital i alt		<u>458.953</u>	<u>25.432</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		<u>101.243</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>101.243</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser	3		
Gæld til realkreditinstitutter		3.970.899	907.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.044.540	2.116.540
Anden gæld		<u>104.578</u>	<u>0</u>
		<u>6.120.017</u>	<u>3.023.540</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Anden gæld		<u>33.582</u>	<u>90.281</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>6.153.599</u>	<u>3.113.821</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>6.713.795</u></u>	<u><u>3.139.253</u></u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Virksom- hedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	-24.568	25.432
Overført via resultatdisponering	0	433.521	433.521
Egenkapital 31. december 2020	50.000	408.953	458.953

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NESDE Ejendomme ApS for 2020 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 2020 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.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

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

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 nettorealisationværdi.

2 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2020	3.060.000
Tilgang i årets løb	3.106.854
Kostpris 31. december 2020	6.166.854
Årets værdiregulering	529.446
Værdiregulering til dagsværdi ultimo	529.446
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	6.696.300

Virksomhedens investeringsejendomme består af seks beboelseslejligheder 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 2019 henholdsvis 2020.

Det gennemsnitlige afkastkrav for lejlighederne udgør 5% pr. 31. december 2020. En forøgelse af afkastkravet med 0,5% gennemsnitligt vil formindske den samlede dagsværdi med 608 tkr. En formindskelse af afkastkravet med 0,5% vil forøge dagsværdien med 744 tkr.

3 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.970.899
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.044.540
	6.015.439

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.”

Michael Roed

Direktør

På vegne af: NESDE Ejendomme

Serienummer: PID:9208-2002-2-466487087934

IP: 2.105.xxx.xxx

2021-06-25 12:38:34Z

NEM ID 

Christian Rydiger Jepsen

Direktør

På vegne af: NESDE Ejendomme

Serienummer: PID:9208-2002-2-566571305284

IP: 194.239.xxx.xxx

2021-06-25 12:49:57Z

NEM ID 

Michael Emanuel Rasmussen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: KPMG

Serienummer: CVR:25578198-RID:68719634

IP: 83.151.xxx.xxx

2021-06-25 13:03:25Z

NEM ID 

Christian Rydiger Jepsen

Dirigent

På vegne af: NESDE Ejendomme

Serienummer: PID:9208-2002-2-566571305284

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-06-25 13:04:51Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: G4DUV-QEK88-STQH8-H8QCZ-ZHIKG-UJWY1

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>