



Nesmor ApS

Betonvej 11
4000 Roskilde
CVR-nr. 41257091

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
09.02.2023

Brian Kelö
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Nesmor ApS
Betonvej 11
4000 Roskilde

CVR-nr.: 41257091
Hjemsted: Roskilde
Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Direktion

Brian Kelö, Administrerende direktør
Morten Reinholdt Mortensen, Direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Nesmor ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 09.02.2023

Direktion

Brian Kelö
Administrerende direktør

Morten Reinholdt Mortensen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Nesmor ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nesmor ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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.

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.

København, den 09.02.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jens Jørgensen Baes
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne14956

Christina Nilsson
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne44182

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at investere i, opføre, eje, administrere, drive og udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 320 t.kr., sammenholdt med 286 t.kr. sidste år.

Årets resultat anses af ledelsen for at være tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		683.776	638.226
Af- og nedskrivninger	1	(107.696)	(107.696)
Driftsresultat		576.080	530.530
Andre finansielle omkostninger	2	(165.579)	(163.573)
Resultat før skat		410.501	366.957
Skat af årets resultat	3	(90.310)	(80.730)
Årets resultat		320.191	286.227
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		320.191	286.227
Resultatdisponering		320.191	286.227

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		6.607.390	6.715.086
Materielle aktiver	4	6.607.390	6.715.086
Anlægsaktiver		6.607.390	6.715.086
Likvide beholdninger		576.880	383.263
Omsætningsaktiver		576.880	383.263
Aktiver		7.184.270	7.098.349

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført overskud eller underskud		678.904	358.712
Egenkapital		718.904	398.712
Udskudt skat		60.048	34.693
Hensatte forpligtelser		60.048	34.693
Gæld til realkreditinstitutter		3.144.394	3.409.672
Bankgæld		1.338.591	1.502.870
Langfristede gældsforpligtelser	5	4.482.985	4.912.542
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	439.682	431.182
Deposita		363.825	346.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.000	18.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		719.079	642.774
Gæld til associerede virksomheder		216.836	210.521
Skyldige sambeskatningsbidrag		64.955	55.361
Anden gæld		99.956	48.064
Kortfristede gældsforpligtelser		1.922.333	1.752.402
Gældsforpligtelser		6.405.318	6.664.944
Passiver		7.184.270	7.098.349
Personaleforhold	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	358.713	398.713
Årets resultat	0	320.191	320.191
Egenkapital ultimo	40.000	678.904	718.904

Noter

1 Af- og nedskrivninger

	2022 kr.	2021 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	107.696	107.696
	107.696	107.696

2 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	20.944	18.398
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	6.316	6.132
Renteomkostninger i øvrigt	138.319	139.043
	165.579	163.573

3 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	64.955	55.361
Ændring af udskudt skat	25.355	25.369
	90.310	80.730

4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	6.894.580
Kostpris ultimo	6.894.580
Af- og nedskrivninger primo	(179.494)
Årets afskrivninger	(107.696)
Af- og nedskrivninger ultimo	(287.190)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.607.390

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	265.278	263.334	3.144.394	2.063.542
Bankgæld	174.404	167.848	1.338.591	560.026
	439.682	431.182	4.482.985	2.623.568

6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Neselco Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, og ligeledes subsidiært for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant på nom. 4,1 mio.kr. i selskabets grunde og bygninger.

Bankgæld er sikret ved pant på nom. 4,8 mio.kr. i selskabets grunde og bygninger.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor søsterselskabets, Selco ApS, mellemværende med kreditinstitut.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med Neselco Holding ApS og alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	40 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.