



## Nesmor ApS

Betonvej 11  
4000 Roskilde  
CVR-nr. 41257091

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
05.03.2024

---

**Brian Kelö**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Nesmor ApS  
Betonvej 11  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 41257091  
Hjemsted: Roskilde  
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Direktion

Brian Kelö, Administrerende direktør  
Morten Reinholdt Mortensen, Direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 05.03.2024

## 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 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 05.03.2024

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### Christina Nilsson

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne44182

### Per Lynggaard

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne49332

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Årets resultat udgør 328 t.kr., sammenholdt med 320 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 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>748.475</b>	<b>683.776</b>
Af- og nedskrivninger		(151.030)	(107.696)
<b>Driftsresultat</b>		<b>597.445</b>	<b>576.080</b>
Andre finansielle indtægter		1.060	0
Andre finansielle omkostninger	1	(177.740)	(165.579)
<b>Resultat før skat</b>		<b>420.765</b>	<b>410.501</b>
Skat af årets resultat		(92.885)	(90.310)
<b>Årets resultat</b>		<b>327.880</b>	<b>320.191</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		327.880	320.191
<b>Resultatdisponering</b>		<b>327.880</b>	<b>320.191</b>



# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger		6.673.028	6.607.390
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>6.673.028</b>	<b>6.607.390</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.673.028</b>	<b>6.607.390</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>227.241</b>	<b>576.880</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>227.241</b>	<b>576.880</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.900.269</b>	<b>7.184.270</b>

**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført overskud eller underskud		1.006.784	678.904
<b>Egenkapital</b>		<b>1.046.784</b>	<b>718.904</b>
Udskudt skat		126.237	60.048
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>126.237</b>	<b>60.048</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.877.156	3.144.394
Bankgæld		693.312	1.338.591
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>3.570.468</b>	<b>4.482.985</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	448.440	439.682
Deposita		382.016	363.825
Leverandører af varer og tjenesteydelser		213.835	18.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		805.606	719.079
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		223.341	216.836
Skyldige sambeskatningsbidrag		26.696	64.955
Anden gæld		56.846	99.956
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.156.780</b>	<b>1.922.333</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.727.248</b>	<b>6.405.318</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.900.269</b>	<b>7.184.270</b>
Personaleforhold	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	678.904	718.904
Årets resultat	0	327.880	327.880
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>1.006.784</b>	<b>1.046.784</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	21.572	20.944
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	6.505	6.316
Renteomkostninger i øvrigt	149.663	138.319
	<b>177.740</b>	<b>165.579</b>

## 2 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	6.894.580
Tilgange	216.668
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.111.248</b>
Af- og nedskrivninger primo	(287.190)
Årets afskrivninger	(151.030)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(438.220)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.673.028</b>

## 3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	267.237	265.278	2.877.156	1.788.000
Bankgæld	181.203	174.404	693.312	0
	<b>448.440</b>	<b>439.682</b>	<b>3.570.468</b>	<b>1.788.000</b>

## 4 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen.

## 5 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.

## **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

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

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

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor søsterselskabets, Selco ApS for alt mellemværende med pengeinstitut.

# 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, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

### 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 indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	5-40 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 nominal 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.