

**Nørgaard Skødt  
Ejendomme ApS**  
Råbrovej 60  
2765 Smørum  
CVR-nr. 29321663

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.05.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Susanne Kjeldsen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Nørgaard Skødt Ejendomme ApS  
Råbrovej 60  
2765 Smørum

CVR-nr.: 29321663

Hjemsted: Egedal

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Bestyrelse

Frederik Nørgaard Kjeldsen, formand  
Christian Nørgaard Kjeldsen  
Susanne Kjeldsen  
Anders Nørgaard Kjeldsen

### Direktion

Susanne Kjeldsen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Nørgaard Skødt Ejendomme 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledøje, den 29.05.2019

### Direktion

Susanne Kjeldsen

### Bestyrelse

Frederik Nørgaard Kjeldsen  
formand

Christian Nørgaard Kjeldsen

Susanne Kjeldsen

Anders Nørgaard Kjeldsen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Nørgaard Skødt Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nørgaard Skødt Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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 29.05.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

René Carøe Andersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34499

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at investere i og drive fast ejendom samt at eje andel i danske virksomheder og al hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2018 realiseret et overskud på 2.925 t.kr., mod et overskud på 3.004 t.kr.

Ledelsen og direktionen anser årets resultat, som værende tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>6.631.946</b>	<b>6.224</b>
Personaleomkostninger	1	(245.263)	(319)
Af- og nedskrivninger		<u>(666.530)</u>	<u>(499)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5.720.153</b>	<b>5.406</b>
Andre finansielle indtægter		0	7
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.998.434)</u>	<u>(1.558)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.721.719</b>	<b>3.855</b>
Skat af årets resultat	2	<u>(796.908)</u>	<u>(851)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.924.811</u></b>	<b><u>3.004</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>2.924.811</u>	<u>3.004</u>
		<b><u>2.924.811</u></b>	<b><u>3.004</u></b>



**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Grunde og bygninger		129.079.433	129.498
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		10.502	17
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		<u>16.267.268</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b><u>145.357.203</u></b>	<b><u>129.515</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>1.914.839</u>	<u>50</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	4	<b><u>1.914.839</u></b>	<b><u>50</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>147.272.042</u></b>	<b><u>129.565</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		713.280	34
Periodeafgrænsningsposter		<u>43.386</u>	<u>13</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>756.666</u></b>	<b><u>47</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>0</u>	<u>1.368</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>756.666</u>	<u>1.415</u>
<b>Aktiver</b>		<b><u>148.028.708</u></b>	<b><u>130.980</u></b>

## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført overskud eller underskud		<u>14.096.633</u>	<u>11.172</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>14.221.633</u></b>	<b><u>11.297</u></b>
Udskudt skat		<u>2.222.000</u>	<u>1.873</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>2.222.000</u></b>	<b><u>1.873</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>104.979.339</u>	<u>101.217</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>104.979.339</u></b>	<b><u>101.217</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.519.931	1.695
Bankgæld		8.728.286	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		178.284	35
Gæld til associerede virksomheder		385.800	0
Skyldig selskabsskat		448.123	0
Anden gæld		<u>15.345.312</u>	<u>14.863</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>26.605.736</u></b>	<b><u>16.593</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>131.585.075</u></b>	<b><u>117.810</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>148.028.708</u></b>	<b><u>130.980</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	11.171.822	11.296.822
Årets resultat	0	2.924.811	2.924.811
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>14.096.633</b>	<b>14.221.633</b>

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	240.663	315
Andre omkostninger til social sikring	4.600	4
	<b>245.263</b>	<b>319</b>

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>
---	----------	----------

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	448.123	0
Ændring af udskudt skat	348.785	851
	<b>796.908</b>	<b>851</b>

	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	<b>Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	131.803.941	111.365	0
Tilgange	240.523	0	16.267.268
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>132.044.464</b>	<b>111.365</b>	<b>16.267.268</b>
Af- og nedskrivninger primo	(2.305.505)	(93.861)	0
Årets afskrivninger	(659.526)	(7.002)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(2.965.031)</b>	<b>(100.863)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>129.079.433</b>	<b>10.502</b>	<b>16.267.268</b>

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver består af det deponeret beløb for en ny erhvervet ejendom, som selskabet først overtager d. 01.01.2019.

## Noter

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>
<b>4. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	50.000
Tilgange	<u>1.864.839</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>1.914.839</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>1.914.839</u></b>

	<b>Hjemsted</b>	<b>Rets- form</b>	<b>Ejer- andel %</b>	<b>Egenkapital kr.</b>	<b>Resultat kr.</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:					
NSE GV23 ApS	Egedal	ApS	100,0	(49.240)	(99.240)
Ejendomsselskabe t Linde Allé ApS	Egedal	ApS	100,0	163.629	113.267
CG 10 ApS	Egedal	ApS	100,0	50.000	0

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	1.519.931	1.695	104.979.339	91.772.075
	<b><u>1.519.931</u></b>	<b><u>1.695</u></b>	<b><u>104.979.339</u></b>	<b><u>91.772.075</u></b>

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskatte selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kilde-skat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

## Noter

### **7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld og bankgæld er sikret ved pant i ejendommene. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 129.079 t.kr. Der påhviler ejendommene en momsreguleringsforpligtelse.

Nogle af selskabets ejendomme indgår i ejerforeninger. Disse ejerforeninger har samlet hæftelse i selskabets ejendomme for samlet 1.043 t.kr. Hæftelsen er stillet til sikkerhed for løbende fællesudgifter.

## 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.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

### 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 driftsindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter fra selskabets ejendomme. Lejeindtægter indregnes i takt med lejeperioden.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til nettokurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen 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 alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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:



## Anvendt regnskabspraksis

Bygninger	20 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.