



Nørgaard Skødt Ejendomme ApS

Baltorpbakken 1
2750 Ballerup
CVR-nr. 29321663

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
20.04.2021

Christian Nørgaard Kjeldsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Nørgaard Skødt Ejendomme ApS

Baltorpbakken 1

2750 Ballerup

CVR-nr.: 29321663

Hjemsted: Egedal

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Bestyrelse

Christian Nørgaard Kjeldsen, formand

Anders Nørgaard Kjeldsen

Susanne Kjeldsen

Frederik Nørgaard Kjeldsen

Direktion

Anders Nørgaard Kjeldsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 20.04.2021

Direktion

Anders Nørgaard Kjeldsen

direktør

Bestyrelse

Christian Nørgaard Kjeldsen

formand

Anders Nørgaard Kjeldsen

Susanne Kjeldsen

Frederik 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 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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.

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 20.04.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

René Carøe Andersen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34499

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2020 realiseret et overskud på 2.543 t.kr., mod et overskud på 7.530 t.kr.

Ledelsen og direktionen anser årets resultat, som værende tilfredsstillende.

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		6.569.294	12.208.142
Personaleomkostninger	1	(922.133)	(23.200)
Af- og nedskrivninger		(749.639)	(750.677)
Driftsresultat		4.897.522	11.434.265
Andre finansielle indtægter	2	170.242	348.979
Andre finansielle omkostninger	3	(1.757.022)	(2.130.406)
Resultat før skat		3.310.742	9.652.838
Skat af årets resultat	4	(767.714)	(2.123.120)
Årets resultat		2.543.028	7.529.718
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.543.028	7.529.718
Resultatdisponering		2.543.028	7.529.718

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger		145.661.469	144.574.023
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	3.500
Indretning af lejede lokaler		45.627	0
Materielle aktiver	5	145.707.096	144.577.523
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		7.166.103	1.988.184
Finansielle aktiver	6	7.166.103	1.988.184
Anlægsaktiver		152.873.199	146.565.707
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		91.971	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.523.896	3.873.422
Andre tilgodehavender		24.999	5.216.781
Periodeafgrænsningsposter		22.286	31.138
Tilgodehavender		8.663.152	9.121.341
Likvide beholdninger		0	197.649
Omsætningsaktiver		8.663.152	9.318.990
Aktiver		161.536.351	155.884.697

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		24.169.379	21.626.351
Egenkapital		24.294.379	21.751.351
Udskudt skat		2.670.000	2.493.000
Hensatte forpligtelser		2.670.000	2.493.000
Gæld til realkreditinstitutter		111.345.380	113.136.445
Langfristede gældsforpligtelser	7	111.345.380	113.136.445
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	1.784.333	1.761.964
Bankgæld		846.581	125.381
Deposita		3.284.676	3.170.085
Leverandører af varer og tjenesteydelser		67.000	127.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.434.318	3.881.678
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		9.207.713	6.875.054
Skyldig skat		500.267	1.916.501
Anden gæld		1.101.704	645.738
Kortfristede gældsforpligtelser		23.226.592	18.503.901
Gældsforpligtelser		134.571.972	131.640.346
Passiver		161.536.351	155.884.697
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	21.626.351	21.751.351
Årets resultat	0	2.543.028	2.543.028
Egenkapital ultimo	125.000	24.169.379	24.294.379

Noter

1 Personaleomkostninger

	2020	2019
	kr.	kr.
Gager og lønninger	766.132	23.200
Pensioner	89.784	0
Andre omkostninger til social sikring	7.651	0
Andre personaleomkostninger	58.566	0
	922.133	23.200
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	1

2 Andre finansielle indtægter

	2020	2019
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	170.242	75.949
Renteindtægter i øvrigt	0	273.030
	170.242	348.979

3 Andre finansielle omkostninger

	2020	2019
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	202.275	62.125
Renteomkostninger i øvrigt	1.552.138	2.067.556
Valutakursreguleringer	0	725
Øvrige finansielle omkostninger	2.609	0
	1.757.022	2.130.406

4 Skat af årets resultat

	2020	2019
	kr.	kr.
Aktuel skat	570.267	1.852.120
Ændring af udskudt skat	177.000	271.000
Regulering vedrørende tidligere år	20.447	0
	767.714	2.123.120

5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
Kostpris primo	148.234.526	111.365	0
Tilgange	1.832.012	0	47.200
Kostpris ultimo	150.066.538	111.365	47.200
Af- og nedskrivninger primo	(3.660.503)	(107.865)	0
Årets afskrivninger	(744.566)	(3.500)	(1.573)
Af- og nedskrivninger ultimo	(4.405.069)	(111.365)	(1.573)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	145.661.469	0	45.627

6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	1.988.184
Tilgange	5.177.919
Kostpris ultimo	7.166.103
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.166.103

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
NSE GV23 ApS	Ballerup	ApS	100	1.554.692	1.025.083
Ejendomsselskabet Linde Allé ApS	Ballerup	ApS	100	1.274.718	496.517
FV 169 ApS	Ballerup	ApS	100	(17.641)	(142.928)
GT2 ApS	Ballerup	ApS	100	49.981	9.981
Ejendomsselskabet Lundevej 1 ApS	Ballerup	ApS	100	(375.742)	(426.782)
Baltorpbakken 1 ApS	Ballerup	ApS	70	6.220.344	460.566
SJ3 ApS	Ballerup	ApS	100	121.189	81.189

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.784.333	1.761.964	111.345.380	104.438.117
	1.784.333	1.761.964	111.345.380	104.438.117

8 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2020	2019
	kr.	kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	270.661	97.883

9 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og bankgæld er sikret ved pant i ejendommene. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 145.661 t.kr. Der påhviler en momsreguleringsforpligtelse på flere af selskabets ejendomme.

Nogle af selskabets ejendomme indgår i ejerforeninger. Disse ejerforeninger har samlet hæftelse i selskabets ejendomme for samlet 1.172 t.kr. Hæftelsen er stillet til sikkerhed for løbende fællesudgifter.

Selskabet har for et af sine datterselskaber, afgivet en selvskyldnererklæring overfor datterselskabets bankforbindelse. Foruden denne selvskyldnerkautioner, har selskabet givet en tilbagetrædelseserklæring overfor en af sine datterselskabers bankforbindelse, således Nørgaard Skødt Ejendomme ApS træder tilbage til fordel for banken.

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.

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 ned-skrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle aktiver 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 aktiver

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:

Bygninger	20 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver 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 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.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelse vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende skat

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