



Nørgaard Skødt Ejendomme ApS

Råbrovej 60, 2765 Smørum
CVR-nr. 29321663

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
27.03.2020

Susanne Kjeldsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Nørgaard Skødt Ejendomme ApS
Råbrovej 60
2765 Smørum

CVR-nr.: 29321663
Hjemsted: Egedal
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

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 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledøje, den 27.03.2020

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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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.

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 27.03.2020

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 2019 realiseret et overskud på 7.530 t.kr., mod et overskud på 2.925 t.kr.

I regnskabsåret 2019, er resultatet er påvirket positivt af, at selskabet har solgt en ejendom.

Ledelsen og direktionen anser årets resultat, som værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling, idet virksomhedens lejeindtægter oppebæres fra lejere, der har indbetalt deposita til sikkerhed for lejebetalingerne, der dækker 3-6 måneders leje.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		12.208.143	6.631.947
Personaleomkostninger	1	(23.200)	(245.263)
Af- og nedskrivninger		(750.677)	(666.530)
Driftsresultat		11.434.266	5.720.154
Andre finansielle indtægter		348.979	0
Andre finansielle omkostninger		(2.130.407)	(1.998.435)
Resultat før skat		9.652.838	3.721.719
Skat af årets resultat	2	(2.123.120)	(796.908)
Årets resultat		7.529.718	2.924.811
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		7.529.718	2.924.811
Resultatdisponering		7.529.718	2.924.811

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		144.574.023	129.079.433
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3.500	10.502
Forudbetalinger for materielle aktiver		0	16.267.268
Materielle aktiver	3	144.577.523	145.357.203
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.988.184	1.914.839
Finansielle aktiver	4	1.988.184	1.914.839
Anlægsaktiver		146.565.707	147.272.042
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.873.422	713.280
Andre tilgodehavender		5.216.781	0
Periodeafgrænsningsposter		31.138	43.386
Tilgodehavender		9.121.341	756.666
Likvide beholdninger		197.649	0
Omsætningsaktiver		9.318.990	756.666
Aktiver		155.884.697	148.028.708

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		21.626.351	14.096.633
Egenkapital		21.751.351	14.221.633
Udskudt skat		2.493.000	2.222.000
Hensatte forpligtelser		2.493.000	2.222.000
Gæld til realkreditinstitutter		113.136.444	104.979.339
Langfristede gældsforpligtelser	5	113.136.444	104.979.339
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	1.761.964	1.519.931
Bankgæld		125.381	8.728.286
Deposita		3.170.085	3.155.557
Leverandører af varer og tjenesteydelser		127.500	178.284
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.881.678	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		388.344	385.800
Skyldig selskabsskat		1.916.501	448.123
Anden gæld		7.132.449	12.189.755
Kortfristede gældsforpligtelser		18.503.902	26.605.736
Gældsforpligtelser		131.640.346	131.585.075
Passiver		155.884.697	148.028.708
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	14.096.633	14.221.633
Årets resultat	0	7.529.718	7.529.718
Egenkapital ultimo	125.000	21.626.351	21.751.351

Noter

1 Personaleomkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Gager og lønninger	23.200	240.663
Andre omkostninger til social sikring	0	4.600
	23.200	245.263
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

2 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	1.852.120	448.123
Ændring af udskudt skat	271.000	348.785
	2.123.120	796.908

3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Forud- betalinger for materielle aktiver kr.
Kostpris primo	132.044.464	111.365	16.267.268
Overførsler	16.267.268	0	(16.267.268)
Tilgange	1.587.311	0	0
Afgange	(1.664.517)	0	0
Kostpris ultimo	148.234.526	111.365	0
Af- og nedskrivninger primo	(2.965.031)	(100.863)	0
Årets afskrivninger	(743.675)	(7.002)	0
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	48.203	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(3.660.503)	(107.865)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	144.574.023	3.500	0

4 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	1.914.839
Tilgange	73.345
Kostpris ultimo	1.988.184
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.988.184

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
NSE GV23 ApS	Egedal	ApS	100	529.604	578.487
Ejendomsselskabet Linde Allé ApS	Egedal	ApS	100	778.201	614.572
FV 169 ApS	Egedal	ApS	100	125.287	75.287
GT2 ApS	Egedal	ApS	100	40.000	0
Ejendomsselskabet Lundevej 1 ApS	Egedal	ApS	100	51.040	(73.960)

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.761.964	1.519.931	113.136.444	106.335.917
	1.761.964	1.519.931	113.136.444	106.335.917

6 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2019 kr.	2018 kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	97.883	0

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab 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.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og bankgæld er sikret ved pant i ejendommene. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 144.578 t.kr. Der påhviler ejendommene en momsreguleringsforpligtelse.

Nogle af selskabets ejendomme indgår i ejerforeninger. Disse ejerforeninger har samlet hæftelse i selskabets ejendomme for samlet 1.187 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.

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 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

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

Leasingydelser 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 selskabsskat

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