

# NSEJ Fredensborg ApS

Hjemstedsadresse: Brudelysvej 21 B, 2880 Bagsværd

**CVR-nummer 29 83 16 88**

## Årsrapport 2019/20

Regnskabsperiode: 1. juli 2019 - 30. juni 2020

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. oktober 2020**

---

Anders Vincents Jansen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsregnskabet	12

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	NSEJ Fredensborg ApS Brudelysvej 21 B 2880 Bagsværd  Hjemstedskommune: Gladsaxe
<b>Direktion</b>	Anders Vincents Jansen
<b>Revisor</b>	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
<b>Stiftelsesdato</b>	1. juli 2006
<b>Regnskabsår</b>	1. juli - 30. juni

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været at drive udlejningsvirksomhed, investering i fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

I løbet af regnskabsåret, er den globale Corona-krise med Covid-19 opstået. Selskabets væsentligste aktivitet har været at drive udlejningsvirksomhed. Henset hertil er det ledelsens forventning, at selskabets økonomi ikke i væsentlig grad bliver påvirket af krisen.

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for NSEJ Fredensborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 7. oktober 2020.

### Direktion

Anders Vincents Jansen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i NSEJ Fredensborg ApS:

Vi har opstillet årsregnskabet for NSEJ Fredensborg ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsingør, den 7. oktober 2020

**Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s**

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt  
statsautoriseret revisor  
mne31476

# Regnskabspraxis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for NSEJ Fredensborg ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Selskabet har i år ændret regnskabspraxis vedrørende "Investeringsejendomme". "Investeringsejendomme" er i år indregnet til dagsværdi kr. 5,65 mio. Tidligere år er "Investeringsejendomme" indregnet til kostpris med tillæg af forbedringer. Årets dagsværdiregulering andrager kr. 0,15 mio. og er indregnet i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Det er ledelsens opfattelse at den ændrede regnskabspraxis giver et mere retvisende billede af selskabets aktiviteter og finansielle stilling. Den ændrede praksis har betydet at investeringsejendomme er reduceret med t.kr. 542, egenkapitalen er reduceret med t.kr. 422 og udskudt skat er reduceret med t.kr. 119.

Sammenligningstal er tilpasset.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået vareforbrug samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i den periode som de vedrører, uanset forfaldstidspunktet.

Direkte omkostninger omfatter ejdomsskat, forsikring, vedligeholdelse mv. der er medgået til at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

## Regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 poster direkte på egenkapitalen.

Nebbegård Invest A/S fungerer som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med administrationsselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i eksterne vurderinger, markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomstype (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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



## Regnskabspraksis

### Materielle anlægsaktiver, fortsat

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventede brugstider samt forventede scrapværdier:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år	Forventet scrapværdi	0%
---	----------	----------------------	----

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

### Finansielle anlægsaktiver

Deposita måles til amortiseret kostpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab Nebbegård Invest A/S. Selskabsskat indregnes i balancen under 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

## Regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Note		2019/20	2018/19
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>192.117</b>	<b>290.747</b>
3	Afskrivninger	2.938	138.840
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>189.179</b>	<b>151.907</b>
2	Finansielle indtægter	42.641	0
	Finansielle omkostninger	29.863	183
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	150.000	-542.282
	<b>Resultat før skat</b>	<b>351.957</b>	<b>-390.558</b>
1	Skat af årets resultat	77.433	-85.923
	<b>Årets resultat</b>	<b>274.524</b>	<b>-304.635</b>
	<b>Resultatdisponering:</b>		
	Udbytte for regnskabsåret	0	0
	Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	4.000.000	0
	Overført til overført resultat	-3.725.476	-304.635
	<b>Disponeret</b>	<b>274.524</b>	<b>-304.635</b>

## Balance 30. juni 2020

### Aktiver

Note	2020	2019
	5.650.000	5.500.000
3	71.830	0
	<b>5.721.830</b>	<b>5.500.000</b>
	73.749	0
	<b>73.749</b>	<b>0</b>
	<b>5.795.579</b>	<b>5.500.000</b>
	0	258.356
	2.605	0
	<b>2.605</b>	<b>258.356</b>
	<b>344.407</b>	<b>160.624</b>
	<b>347.012</b>	<b>418.980</b>
	<b>6.142.591</b>	<b>5.918.980</b>

## Balance 30. juni 2020

### Passiver

Note	2020	2019
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	923.170	4.648.646
Foreslået udbytte	0	0
<b>4 Egenkapital</b>	<b>1.048.170</b>	<b>4.773.646</b>
Hensættelser til udskudt skat	1.041.373	975.241
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>1.041.373</b>	<b>975.241</b>
Skyldig skat (langfristet)	11.301	17.034
<b>5 Langfristet gæld til realkreditinstitutter</b>	<b>2.689.295</b>	<b>0</b>
<b>Langfristet gæld</b>	<b>2.700.596</b>	<b>17.034</b>
Kreditinstitutter i øvrigt	1.220.414	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.816	9.503
Gæld til tilknyttede virksomheder	22.155	0
Skyldig selskabsskat	0	3.608
Anden gæld	96.067	139.948
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>1.352.452</b>	<b>153.059</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>4.053.048</b>	<b>170.093</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>6.142.591</b>	<b>5.918.980</b>
<b>6 Eventualforpligtelser</b>		

## Noter til årsregnskabet

	2019/20	2018/19
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat af årets resultat	11.301	18.809
Ændring i hensættelse til udskudt skat	66.132	-104.732
	<b>77.433</b>	<b>-85.923</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	42.641	0
	<b>42.641</b>	<b>0</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Anskaffelsessum 1. juli 2019		32.811
Årets tilgang		74.768
Årets afgang		0
Anskaffelsessum 30. juni 2020		107.579
Afskrivninger 1. juli 2019		32.811
Årets afskrivninger		2.938
Afskrivninger 30. juni 2020		35.749
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b>		<b>71.830</b>

## Noter til årsregnskabet

### 4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. juli 2019	125.000	5.071.626	0
Ændring af anvendt regnskabspraksis		-422.980	0
<b>Reguleret egenkapital 1. juli 2019</b>	<b>125.000</b>	<b>4.648.646</b>	<b>0</b>
Ekstraordinært udbytte	0	0	4.000.000
Udbetalt udbytte	0	0	-4.000.000
Årets resultat	0	-3.725.476	0
<b>Egenkapital 30. juni 2020</b>	<b>125.000</b>	<b>923.170</b>	<b>0</b>

2019/20

2018/19

### 5 Gæld til realkreditinstitutter

Forfald efter 5 år	2.689.295	0
Forfald 1-5 år	976.331	0
Forfald inden 1 år	244.083	0
	<b>3.909.709</b>	<b>0</b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med administrationsselskabet Nebbegård Invest A/S samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter, med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter. Hæftelsen er subsidiært og begrænset til moderselskabets forholdsvise ejerandel i selskabet.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Anders Vincents Jansen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-730810928071  
Tidspunkt for underskrift: 13-10-2020 kl.: 08:12:52  
Underskrevet med NemID

## Anders Vincents Jansen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-730810928071  
Tidspunkt for underskrift: 13-10-2020 kl.: 08:12:52  
Underskrevet med NemID

## Jesper Smidt

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1287500629677  
Tidspunkt for underskrift: 13-10-2020 kl.: 08:52:35  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: aac3ee31qgp240751041

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).