

## NØRGAARDSVEJ 4 A-M ApS

Concordiavej 2  
2850 Nærum  
CVR-nr. 35 68 23 25

### Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2024.

---

Kai Folmer Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for NØRGAARDSVEJ 4 A-M ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nærum, den 26. juni 2024

### Direktion

Kai Folmer Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i NØRGAARDSVEJ 4 A-M ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for NØRGAARDSVEJ 4 A-M ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Brøndby, den 26. juni 2024

### **ALBJERG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 38 28 79

Dorthe Brandt Andersen

statsautoriseret revisor  
mne32774

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	NØRGAARDSVEJ 4 A-M ApS Concordiavej 2 2850 Nærum
	CVR-nr.: 35 68 23 25
	Stiftet: 11. marts 2014
	Hjemsted: Rudersdal
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kai Folmer Nielsen
<b>Revisor</b>	ALBJERG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ringager 4C, 2. th. 2605 Brøndby
<b>Modervirksomhed</b>	Argo Holding ApS

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.024.293</b>	<b>736.761</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-59.875	-59.875
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>964.418</b>	<b>676.886</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	9.600	7.500
Andre finansielle indtægter	1.870	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-591.380	-207.197
<b>Resultat før skat</b>	<b>384.508</b>	<b>477.189</b>
3 Skat af årets resultat	-99.066	-119.306
<b>Årets resultat</b>	<b>285.442</b>	<b>357.883</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	250.000	350.000
Overføres til overført resultat	35.442	7.883
<b>Disponeret i alt</b>	<b>285.442</b>	<b>357.883</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2023	2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Grunde og bygninger	17.445.186	17.505.061
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.445.186</u>	<u>17.505.061</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>17.445.186</u></b>	<b><u>17.505.061</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	2.386
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	692.425	383.056
	Andre tilgodehavender	0	25.564
	Periodeafgrænsningsposter	<u>14.579</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>707.004</u>	<u>411.006</u>
	Likvide beholdninger	<u>325.118</u>	<u>186.349</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.032.122</u></b>	<b><u>597.355</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>18.477.308</u></b>	<b><u>18.102.416</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		2023	2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	99.935	64.493
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	250.000	350.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>399.935</u></b>	<b><u>464.493</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>12.462.909</u>	<u>12.625.384</u>
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.462.909</u>	<u>12.625.384</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	173.000	83.000
	Modtagne forudbetalinger	763.199	768.100
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	47.546	25.392
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.931.812	3.387.706
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	99.066	119.306
	Anden gæld	<u>599.841</u>	<u>629.035</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.614.464</u>	<u>5.012.539</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>18.077.373</u></b>	<b><u>17.637.923</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>18.477.308</u></b>	<b><u>18.102.416</u></b>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Eventualposter



## Egenkapitaloppgørelse

---

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået ud- bytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	56.610	350.000	456.610
Udloddet udbytte	0	0	-350.000	-350.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	7.883	350.000	357.883
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	64.493	350.000	464.493
Udloddet udbytte	0	0	-350.000	-350.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	35.442	250.000	285.442
	<b>50.000</b>	<b>99.935</b>	<b>250.000</b>	<b>399.935</b>

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje ejendommen Nørgaardsvej 4 A-M ApS samt drive udlejnings- og investeringsvirksomhed og aktiviteter med tilknytning hertil.

	2023 kr.	2022 kr.
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	74.800	81.200
Andre finansielle omkostninger	516.580	125.997
	<b>591.380</b>	<b>207.197</b>

### 3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	99.066	119.306
	<b>99.066</b>	<b>119.306</b>

### 4. Grunde og bygninger

Kostpris 1. januar 2023	17.993.718	17.993.718
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>17.993.718</b>	<b>17.993.718</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-488.657	-428.782
Årets afskrivninger	-59.875	-59.875
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b>-548.532</b>	<b>-488.657</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>17.445.186</b>	<b>17.505.061</b>

### 5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2023 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	12.635.909	173.000	12.462.909	10.717.000
	<b>12.635.909</b>	<b>173.000</b>	<b>12.462.909</b>	<b>10.717.000</b>

Den nominelle retsgæld for gæld til realkreditinstitutter udgør pr. 31. december 2023 12.805 t.kr., og kursværdien udgør 12.852 t.kr.

## Noter

---

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.636 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 17.445 t.kr.

### 7. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Argo Holding ApS, CVR-nr. 28483546, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for NØRGAARDSVEJ 4 A-M ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, lokaler og administration.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	80-90 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

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

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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.

## Kai Folmer Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kai Folmer Nielsen

Direktør

ID: a6922b1f-17e6-46e5-8f32-c7ea4f2e885a

Tidspunkt for underskrift: 26-06-2024 kl.: 21:44:13

Underskrevet med MitID



## Kai Folmer Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kai Folmer Nielsen

Dirigent

ID: a6922b1f-17e6-46e5-8f32-c7ea4f2e885a

Tidspunkt for underskrift: 26-06-2024 kl.: 21:44:13

Underskrevet med MitID



## Dorthe Brandt Andersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Dorthe Brandt Andersen

Revisor

ID: f19794ad-e67c-43d9-9ae0-f93019ec0321

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 26-06-2024 kl.: 21:46:02

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: cc3973fQyTu251900330

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).