

Nordsjælland Ejendomme ApS

Hjemstedsadresse: Brudelysvej 21 B, 2880 Bagsværd

CVR-nummer 36 40 47 79

Årsrapport 2018/19

Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2019

Karsten Frost Mathiesen
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Selskabsoplysninger | 1 |
| Ledelsesberetning | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors reviewerklæring | 4 |
| Regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Noter til årsregnskabet | 12 |

Selskabsoplysninger

| | |
|-----------------------|---|
| Selskabet | Nordsjælland Ejendomme ApS Brudelysvej 21 B 2880 Bagsværd Hjemstedskommune: Gladsaxe |
| Direktion | Karsten Frost Mathiesen Anders Vincent Jansen |
| Revisor | Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør |
| Stiftelsesdato | 9. oktober 2014 |
| Regnskabsår | 1. juli - 30. juni |

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været udlejning og investering i fast ejendom.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2018 – 30. juni 2019 for Nordsjælland Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 – 30. juni 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor 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 30. november 2019.

Direktion

Karsten Frost Mathiesen

Anders Vincent Jansen

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejerne i Nordsjælland Ejendomme ApS:

Vi har udført review af årsregnskabet for Nordsjælland Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsingør, den 30. november 2019

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

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

Jesper Fenger Smidt
statsautoriseret revisor
MNE31476

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Nordsjælland Ejendomme ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Under henvisning til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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

Huslejeindtægter

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

Ejendomsomkostninger

Samtlige faktuelle driftsomkostninger fratrækkes. Dette omfatter bl.a. skatter og afgifter, forsikringer, serviceabonnementer, renhold, ejendomsservice, forsyningsudgifter mv.

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

Regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån 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.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Nebbegård Invest A/S fungerer som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt 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.

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

| | | | |
|---|----------|----------------------|-----|
| Bygninger | 40-50 år | Forventet scrapværdi | 75% |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år | Forventet scrapværdi | 0% |

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

Regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat og fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssige indre værdi indregnes til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoppskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoppskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

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.

Regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat, fortsat

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%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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.

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

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter afholdte forudfaktureret husleje vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. juli 2017 - 30. juni 2018

| Note | 2018/19 | 2017/18 |
|---------------------------------|-------------------|------------------|
| | 6.115.123 | 6.283.270 |
| | 1.596.767 | 1.615.267 |
| Bruttofortjeneste | 4.518.356 | 4.668.003 |
| | 527.794 | 282.862 |
| 1 Andre eksterne omkostninger | 985.029 | 925.907 |
| 3 Personaleomkostninger | 266.608 | 251.901 |
| | 1.748.950 | 0 |
| | 0 | 240.487 |
| Resultat af primær drift | 4.487.875 | 2.966.846 |
| 4 | -2.837.112 | 7.044.010 |
| | 2.381.016 | 0 |
| | 4.812.062 | 5.391.267 |
| Resultat før skat | -780.283 | 4.619.589 |
| 2 | 396.405 | -475.200 |
| Årets resultat | -1.176.688 | 5.094.789 |
| Resultatdisponering: | | |
| | 0 | 0 |
| | -2.156.850 | 2.156.850 |
| | 980.162 | 2.937.939 |
| Disponeret | -1.176.688 | 5.094.789 |

Balance 30. juni 2019**Aktiver**

| Note | 2019 | 2018 |
|--|--------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | 63.535.920 | 59.290.283 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 68.029 | 76.137 |
| 3 Materielle anlægsaktiver | 63.603.949 | 59.366.420 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 7.607.671 | 5.078.281 |
| 4 Finansielle anlægsaktiver | 7.607.671 | 5.078.281 |
| Anlægsaktiver | 71.211.620 | 64.444.701 |
| Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser | 394.722 | 454.802 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 14.999.888 | 0 |
| Andre tilgodehavender | 15.815.937 | 216.250 |
| Periodeafgrænsningsposter | 58.274 | 36.866 |
| Udskudt skatteaktiv | 0 | 376.300 |
| Tilgodehavender | 31.268.821 | 1.084.218 |
| Likvider | 7.884.858 | 5.665.126 |
| Omsætningsaktiver | 39.153.679 | 6.749.344 |
| Aktiver i alt | 110.365.299 | 71.194.045 |

Balance 30. juni 2019

Passiver

| Note | 2019 | 2018 |
|--|--------------------|-------------------|
| Selskabskapital | 5.884.570 | 5.884.570 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 0 | 2.156.850 |
| Overført resultat | 3.918.101 | 2.937.939 |
| Foreslået udbytte | 0 | 0 |
| 5 Egenkapital | 9.802.671 | 10.979.359 |
| Hensættelse til udskudt skat | 78.500 | 0 |
| Hensatte forpligtelser | 78.500 | 0 |
| 6 Langfristet gæld til realkreditinstitutter | 19.722.667 | 22.322.607 |
| 6 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter | 3.133.186 | 1.038.783 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 156.245 | 358.642 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 74.734.678 | 31.729.366 |
| Anden gæld | 2.284.650 | 4.329.250 |
| Periodeafgrænsningsposter, passiver | 452.702 | 436.038 |
| Kortfristet gæld | 80.761.461 | 37.892.079 |
| Gæld i alt | 100.484.128 | 60.214.686 |
| Passiver i alt | 110.365.299 | 71.194.045 |
| 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 8 Leasing- og lejeforpligtelser | | |
| 9 Eventualforpligtelser | | |

Noter til årsregnskabet

| | 2018/19 | 2017/18 |
|--|---------------------|---|
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger og gager | 937.020 | 880.269 |
| Pensioner | 37.775 | 37.364 |
| Andre omkostninger til social sikring | 10.234 | 8.274 |
| Personaleomkostninger i alt | 985.029 | 925.907 |
| | | |
| Gennemsnitligt antal medarbejdere | 4 | 2 |
| | | |
| 2 Selskabsskat | | |
| Aktuel skat af årets resultat | 0 | 0 |
| Ændring i hensættelse til udskudt skat | 454.800 | -475.200 |
| Skat vedrørende tidligere år | -58.395 | 0 |
| | 396.405 | -475.200 |
| | | |
| 3 Materielle anlægsaktiver | | |
| | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
| Anskaffelsessum 1. juli 2018 | 59.711.115 | 90.858 |
| Årets tilgang | 14.384.372 | 0 |
| Årets afgang | 9.967.350 | 0 |
| Anskaffelsessum 30. juni 2019 | 64.128.137 | 90.858 |
| | | |
| Afskrivninger 1. juli 2018 | 420.832 | 14.721 |
| Årets afskrivning | 258.500 | 8.108 |
| Tilbageførte afskrivninger på årets afgang | 87.115 | 0 |
| Afskrivninger 30. juni 2019 | 592.217 | 22.829 |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019 | 63.535.920 | 68.029 |

Noter til årsregnskabet

4 Finansielle anlægsaktiver

| | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder |
|--|--|
| Anskaffessum 1. juli 2018 | 2.921.431 |
| Årets tilgang | 5.346.748 |
| Årets afgang | 0 |
| Anskaffessum 30. juni 2019 | <u>8.268.179</u> |
| Værdireguleringer 1. juli 2018 | 2.156.850 |
| Årets værdireguleringer | -2.817.358 |
| Udloddet udbytte | 0 |
| Tilbageført værdiregulering på afgang | 0 |
| Værdireguleringer 30. juni 2019 | <u>-660.508</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019 | <u>7.607.671</u> |

5 Egenkapital

| | Selskabs- kapital | Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode | Overført resultat | Foreslået udbytte |
|----------------------------------|-------------------------|---|-------------------------|----------------------|
| Egenkapital 1. juli 2018 | 5.884.570 | 2.156.850 | 2.937.939 | 0 |
| Udbetalt udbytte | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets resultat | 0 | -2.156.850 | 980.162 | 0 |
| Egenkapital 30. juni 2019 | <u>5.884.570</u> | <u>0</u> | <u>3.918.101</u> | <u>0</u> |

Noter til årsregnskabet

| | 2019 | 2018 |
|---|-------------------|-------------------|
| 6 Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Forfald efter 5 år | 15.290.077 | 18.669.976 |
| Forfald 1-5 år | 4.432.590 | 3.652.631 |
| Forfald inden 1 år | 3.133.186 | 1.038.783 |
| | 22.855.853 | 23.361.390 |

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter i øvrigt er deponeret ejerpantebreve på 59,5 mio. kr. med pant i grunde og bygninger til bogført værdi t.kr. 63.536.

8 Leasing- og lejeforpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler for følgende beløb:

Restløbetid i 16 måneder med en ydelse på t.kr. 2,8, i alt t.kr. 45.

9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Nebbegård Invest A/S som administrationsselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

Selskabet har fungeret som administrationsselskab for sambeskattede danske tilknyttede virksomheder i perioden 9. oktober 2014 til 31. marts 2016. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

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.

Karsten Frost Mathiesen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-051564877344
Tidspunkt for underskrift: 09-12-2019 kl.: 15:22:08
Underskrevet med NemID

Karsten Frost Mathiesen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-051564877344
Tidspunkt for underskrift: 09-12-2019 kl.: 15:22:08
Underskrevet med NemID

Anders Vincents Jansen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-730810928071
Tidspunkt for underskrift: 09-12-2019 kl.: 13:45:46
Underskrevet med NemID

Jesper Smidt

Som Revisor NEM ID
RID: 1287500629677
Tidspunkt for underskrift: 09-12-2019 kl.: 17:30:01
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: dda83c4czNlr31557249

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.