

Nordsjælland Ejendomme ApS

Hjemstedsadresse: Brogårdsvej 74, 2820 Gentofte

CVR-nummer 36 40 47 79

Årsrapport 2017/18

Regnskabsperiode: 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. oktober 2018



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 Brogårdsvej 74 2820 Gentofte Hjemstedskommune: Gentofte
Direktion	Karsten Frost Mathiesen Morten Mathiesen
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.

Selskabet har i regnskabsåret solgt kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig gevinst på t.kr. 4.887.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2017 – 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 – 30. juni 2018.

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.

Gentofte, den 26. oktober 2018.

Direktion

Karsten Frost Mathiesen


Morten Mathiesen

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejerne i Nordsjælland Ejendomme ApS:

Vi har udført review af årsregnskabet for Nordsjælland Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, 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.

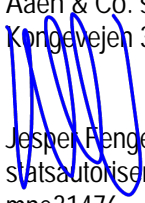
Konklusion

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsingør, den 26. oktober 2018

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 2017/18 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.

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.

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.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkredittån 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 salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

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.

Regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver, fortsat

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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning 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.

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.

Regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat, fortsat

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	2017/18	2016/17
Nettoomsætning	6.283.270	3.851.852
Ejendomsomkostninger	1.615.267	1.185.063
Bruttofortjeneste	4.668.003	2.666.789
Andre eksterne omkostninger	282.862	432.249
1 Personaleomkostninger	925.907	1.890.806
3 Afskrivninger	251.901	196.194
Andre driftsomkostninger	240.487	0
Resultat af primær drift	2.966.846	147.540
4 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7.044.010	17.977.499
Finansielle omkostninger	5.391.267	3.075.995
Resultat før skat	4.619.589	15.049.044
2 Skat af årets resultat	-475.200	-614.915
Årets resultat	5.094.789	15.663.959
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	30.971.835
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	2.156.850	0
Overført til overført resultat	2.937.939	-15.307.876
Disponeret	5.094.789	15.663.959

Balance 30. juni 2018

Aktiver

Note	2018	2017
Grunde og bygninger	59.290.283	61.134.853
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	76.137	84.245
3 Materielle anlægsaktiver	59.366.420	61.219.098
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5.078.281	51.807.179
4 Finansielle anlægsaktiver	5.078.281	51.807.179
Anlægsaktiver	64.444.701	113.026.277
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	454.802	749.962
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	65.991
Andre tilgodehavender	216.250	3.260
Periodeafgrænsningsposter	36.866	50.763
Tilgodehavende selskabsskat	0	655.515
Udskudt skatteaktiv	376.300	0
Tilgodehavender	1.084.218	1.525.491
Likvider	5.665.126	196.555
Omsætningsaktiver	6.749.344	1.722.046
Aktiver i alt	71.194.045	114.748.323

Balance 30. juni 2018

Passiver

Note	2018	2017
Selskabskapital	5.884.570	5.884.570
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	2.156.850	0
Overført resultat	2.937.939	0
Foreslået udbytte	0	30.971.835
5 Egenkapital	10.979.359	36.856.405
Hensættelse til udskudt skat	0	98.900
Hensatte forpligtelser	0	98.900
6 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	22.322.607	23.373.227
Langfristet gæld	22.322.607	23.373.227
6 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	1.038.783	1.027.469
Kreditinstitutter i øvrigt	0	34.551
Leverandører af varer og tjenesteydelser	358.642	101.596
Gæld til tilknyttede virksomheder	31.729.366	49.742.979
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	692.000
Anden gæld	4.329.250	1.994.738
Periodeafgrænsningsposter, passiver	436.038	826.458
Kortfristet gæld	37.892.079	54.419.791
Gæld i alt	60.214.686	77.793.018
Passiver i alt	71.194.045	114.748.323
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualforpligtelser		

Noter til årsregnskabet

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
1	Personaleomkostninger	
	880.269	1.872.007
	37.364	12.421
	8.274	6.378
	<u>925.907</u>	<u>1.890.806</u>
	2	1
	<u>2</u>	<u>1</u>
2	Selskabsskat	
	0	-655.515
	-475.200	40.600
	<u>-475.200</u>	<u>-614.915</u>
3	Materielle anlægsaktiver	
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	61.324.434	90.858
	339.710	0
	1.953.029	0
	<u>59.711.115</u>	<u>90.858</u>
	189.581	6.613
	243.793	8.108
	12.542	0
	<u>420.832</u>	<u>14.721</u>
	<u>59.290.283</u>	<u>76.137</u>

Noter til årsregnskabet

4 Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Anskaffelsessum 1. juli 2017	33.895.671
Årets tilgang	2.921.431
Årets afgang	33.895.671
Anskaffelsessum 30. juni 2018	<u>2.921.431</u>
Værdireguleringer 1. juli 2017	17.911.508
Årets værdireguleringer	2.156.850
Udloddet udbytte	0
Tilbageført værdiregulering på afgang	-17.911.508
Værdireguleringer 30. juni 2018	<u>2.156.850</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	<u>5.078.281</u>

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. juli 2017	5.884.570	0	0	30.971.835
Udbetalt udbytte	0	0	0	-30.971.835
Årets resultat	0	2.156.850	2.937.939	0
Egenkapital 30. juni 2018	<u>5.884.570</u>	<u>2.156.850</u>	<u>2.937.939</u>	<u>0</u>

 Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
6	Gæld til realkreditinstitutter	
	18.669.976	19.575.851
	18.669.976	19.575.851
	3.652.631	3.797.376
	3.652.631	3.797.376
	1.038.783	1.027.469
	<u>1.038.783</u>	<u>1.027.469</u>
	<u>23.361.390</u>	<u>24.400.696</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter i øvrigt er deponeret ejerpantebreve på 28 mio. kr. med pant i grunde og bygninger til bogført værdi t.kr. 59.290.

8 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.