

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Nordstensvej 11  
3400 Hillerød  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# Nordsjælland Ejendomme ApS

Brudelysvej 23, 2880 Bagsværd

CVR-nr. 36 40 47 79

## Årsrapport

**1. juli 2022 - 30. juni 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. december 2023.

---

Mads Bjerre  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	13

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Nordsjælland Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 20. december 2023

### **Direktion**

Anders Vincents Jansen  
CEO

Karsten Frost Mathiesen  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Til kapitalejerne i Nordsjælland Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nordsjælland Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Hillerød, den 20. december 2023

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Claus Koskelin**

statsautoriseret revisor  
mne30140

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Nordsjælland Ejendomme ApS Brudelysvej 23 2880 Bagsværd  CVR-nr.: 36 40 47 79 Stiftet: 9. oktober 2014 Hjemsted: Gladsaxe Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Anders Vincents Jansen, CEO Karsten Frost Mathiesen, Direktør
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Nordstensvej 11 3400 Hillerød
<b>Modervirksomhed</b>	Blue Logistics Group A/S
<b>Dattervirksomheder</b>	Cobo Invest ApS, Gladsaxe NSEJ Køge ApS, Gladsaxe NSEJ Fredensborg ApS, Gladsaxe BlueHouse ApS, Gladsaxe BlueHouse Plus ApS, Gladsaxe NSEJ Bagsværd III ApS, Gladsaxe NSEJ Espergærde ApS, Gladsaxe NSEJ Jægerspris ApS, Gladsaxe NSEJ Roskilde ApS, Gladsaxe NSEJ Tisvilde ApS, Gladsaxe NSEJ Hørsholm ApS, Gladsaxe NSEJ Amager ApS, Gladsaxe NSEJ Vedbæk ApS, Gladsaxe NSEJ Maribo ApS, Gladsaxe NSEJ Hørsholm II ApS, Gladsaxe

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.078.741</b>	<b>3.782.507</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-583.736	3.574.111
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-34.981	-29.946
<b>Driftsresultat</b>	<b>3.460.024</b>	<b>7.326.672</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.915.780	7.577.852
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	199.918	0
Andre finansielle indtægter	3.687.178	2.048.013
2 Øvrige finansielle omkostninger	-9.221.409	-6.832.792
<b>Resultat før skat</b>	<b>41.491</b>	<b>10.119.745</b>
Skat af årets resultat	397.638	-568.078
<b>Årets resultat</b>	<b>439.129</b>	<b>9.551.667</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.078.716	7.271.140
Overføres til overført resultat	0	2.280.527
Disponeret fra overført resultat	-1.639.587	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>439.129</b>	<b>9.551.667</b>

**Balance 30. juni**

Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	131.331	166.312
4 Investeringsejendomme	137.040.616	126.980.265
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>137.171.947</u>	<u>127.146.577</u>
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	231.595.397	108.390.743
6 Andre tilgodehavender	14.231.924	28.600.424
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>245.827.321</u>	<u>136.991.167</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>382.999.268</u></b>	<b><u>264.137.744</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.396.355	614.412
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.076.176	15.834.186
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	11.222	0
Andre tilgodehavender	273.027	98.503
Periodeafgrænsningsposter	102.937	115.506
Tilgodehavender i alt	<u>5.859.717</u>	<u>16.662.607</u>
Likvide beholdninger	<u>1.004.059</u>	<u>410.394</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>6.863.776</u></b>	<b><u>17.073.001</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>389.863.044</u></b>	<b><u>281.210.745</u></b>



**Balance 30. juni**

Passiver	2023	2022
Note	kr.	kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	5.884.570	5.884.570
7 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	33.660.498	31.581.782
Overført resultat	21.382.293	23.021.880
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>60.927.361</b>	<b>60.488.232</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	4.264.432	4.650.848
Andre hensatte forpligtelser	413.769	286.262
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.678.201</b>	<b>4.937.110</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	39.689.146	40.451.182
Anden gæld	18.340.807	0
8 Langfristede gældsforpligtelser i alt	58.029.953	40.451.182
8 Kortfristet del af langfristet gæld	17.666.810	13.217.628
Deposita og forudbetalt leje	3.019.793	1.905.517
Leverandører af varer og tjenesteydelser	112.772	127.294
Gæld til tilknyttede virksomheder	245.275.590	159.752.970
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	97.792	97.792
Anden gæld	54.772	233.020
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	266.227.529	175.334.221
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>324.257.482</b>	<b>215.785.403</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>389.863.044</b>	<b>281.210.745</b>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

9 Oplysninger om dagsværdi

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter

12 Nærtstående parter

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i værdipapirer, fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed.

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	8.079.815	6.141.786
Andre finansielle omkostninger	1.141.594	691.006
	<b>9.221.409</b>	<b>6.832.792</b>
	30/6 2023 kr.	30/6 2022 kr.
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. juli 2022	219.486	196.521
Tilgang i årets løb	0	22.965
Afgang i årets løb	-10.643	0
<b>Kostpris 30. juni 2023</b>	<b>208.843</b>	<b>219.486</b>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022	-53.174	-23.228
Årets afskrivninger	-24.338	-29.946
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2023</b>	<b>-77.512</b>	<b>-53.174</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<b>131.331</b>	<b>166.312</b>

## Noter

	30/6 2023 kr.	30/6 2022 kr.
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2022	106.376.895	99.808.126
Tilgang i årets løb	14.014.619	13.278.907
Afgang i årets løb	-2.761.024	-6.710.138
<b>Kostpris 30. juni 2023</b>	<b>117.630.490</b>	<b>106.376.895</b>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2022	20.603.370	17.765.132
Årets regulering til dagsværdi	0	4.920.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-1.193.244	-2.081.762
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2023</b>	<b>19.410.126</b>	<b>20.603.370</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<b>137.040.616</b>	<b>126.980.265</b>

Selskabets investeringsejendomme består af en grunde med boliger, erhvervs- og kontorbygninger samt udviklingsprojekter hertil.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

### Følsomhedsanalyse

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentning af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med t.kr. 33.252. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende t.kr. 59.014 til t.kr. 25.762.

## Noter

	30/6 2023 kr.	30/6 2022 kr.
<b>5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. juli 2022	76.808.961	31.538.271
Tilgang i årets løb	121.125.938	45.270.690
<b>Kostpris 30. juni 2023</b>	<b>197.934.899</b>	<b>76.808.961</b>
Opskrivninger 1. juli 2022	31.581.782	24.310.645
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.915.780	7.521.077
Øvrige reguleringer	162.936	-249.940
<b>Opskrivninger 30. juni 2023</b>	<b>33.660.498</b>	<b>31.581.782</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<b>231.595.397</b>	<b>108.390.743</b>

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.	Regnskabsmæs- sig værdi hos Nordsjælland Ejendomme ApS kr.
Cobo Invest ApS, Gladsaxe	100 %	1.012.233	-40.682	1.012.233
NSEJ Køge ApS, Gladsaxe	100 %	3.259.598	-3.029.333	3.259.598
NSEJ Fredensborg ApS, Gladsaxe	100 %	1.379.771	65.498	1.379.771
BlueHouse ApS, Gladsaxe	100 %	13.348.218	2.485.538	13.348.218
BlueHouse Plus ApS, Gladsaxe	100 %	13.203.801	2.400.745	13.203.801
NSEJ Bagsværd III ApS, Gladsaxe	100 %	415.881	14.974	415.881
NSEJ Espergærde ApS, Gladsaxe	100 %	75.229.255	-3.817.596	75.229.255
NSEJ Jægerspris ApS, Gladsaxe	100 %	354.092	192.486	354.092
NSEJ Roskilde ApS, Gladsaxe	100 %	11.655.284	1.008.474	11.655.284
NSEJ Tisvilde ApS, Gladsaxe	66,6 %	686.986	153.784	457.993
NSEJ Hørsholm ApS, Gladsaxe	100 %	97.140.986	63.853.561	97.140.986
NSEJ Amager ApS, Gladsaxe	100 %	-14.308	-12.248	-14.308
NSEJ Vedbæk ApS, Gladsaxe	100 %	11.843.824	-2.526.738	11.843.824
NSEJ Maribo ApS, Gladsaxe	100 %	2.152.793	4.374.540	2.152.793
NSEJ Hørsholm II ApS, Gladsaxe	100 %	155.976	202.042	155.976
		<b>231.824.390</b>	<b>65.325.045</b>	<b>231.595.397</b>

## Noter

	30/6 2023 kr.	30/6 2022 kr.		
<b>6. Andre tilgodehavender</b>				
Kostpris 1. juli 2022	28.600.424	39.753.404		
Tilgang i årets løb	8.426.421	6.160.000		
Afgang i årets løb	-20.794.921	-59.874		
Overførsler ved overgang til tilknyttet virksomhed	0	-17.253.106		
<b>Kostpris 30. juni 2023</b>	<b>16.231.924</b>	<b>28.600.424</b>		
Årets nedskrivninger	-2.000.000	0		
<b>Nedskrivninger 30. juni 2023</b>	<b>-2.000.000</b>	<b>0</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<b>14.231.924</b>	<b>28.600.424</b>		
Der specificeres således:				
Andre tilgodehavender	14.231.924	28.600.424		
	<b>14.231.924</b>	<b>28.600.424</b>		
<b>7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>				
Reserve for opskrivninger 1. juli 2022	31.581.782	24.310.642		
Resultatandel	2.078.716	7.271.140		
	<b>33.660.498</b>	<b>31.581.782</b>		
<b>8. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Gæld i alt 30/6 2023 kr.</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.</b>	<b>Langfristet gæld 30/6 2023 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	40.656.739	967.593	39.689.146	20.671.138
Gæld til pengeinstitutter	12.145.581	12.145.581	0	0
Anden gæld	22.894.443	4.553.636	18.340.807	0
	<b>75.696.763</b>	<b>17.666.810</b>	<b>58.029.953</b>	<b>20.671.138</b>

## Noter

---

### 9. Oplysninger om dagsværdi

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Dagsværdi 30. juni 2023	137.040.616
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 39.689 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 137.041 t.kr.

### 11. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Nebbegård Invest A/S, CVR-nr. 33 49 66 72, som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 12. Nærtstående parter

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Nebbegård Invest A/S, Gladsaxe.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Nordsjælland Ejendomme 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 med præsentationsmæssige ændringer og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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 værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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.

#### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

## Anvendt regnskabspraksis

---

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

#### 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Nordsjælland Ejendomme ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

#### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til vedligeholdelse af ejendomme. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi. Hvis opfyldelsen af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtelsen til dagsværdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Anders Vincents Jansen

Adm. direktør

Serienummer: 6afa2009-00d7-4bfc-8305-8a66b624a26e

IP: 109.59.xxx.xxx

2023-12-20 16:33:54 UTC



## Karsten Frost Mathiesen

Direktør

Serienummer: 3121a5e8-136f-4a11-90f6-5f293a37fab0

IP: 188.177.xxx.xxx

2023-12-20 20:52:54 UTC



## Claus Koskelin

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

Serienummer: a177889e-e1cf-43ed-b293-7c6658ed8958

IP: 188.179.xxx.xxx

2023-12-21 05:57:24 UTC



## Mads Bjerre

Dirigent

Serienummer: 20027ae7-ed2d-4d92-821c-a864c2613bcc

IP: 5.103.xxx.xxx

2023-12-21 06:31:06 UTC



Penneo dokumentnøgle: 8U1TJ-T5TH6-8QPSL-GL5CV-4N8W1-CN05G

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**