

# Nordsjælland Ejendomme ApS

Hjemstedsadresse: Brudelysvej 21 B, 2880 Bagsværd

**CVR-nummer 36 40 47 79**

## Årsrapport 2019/20

Regnskabsperiode: 1. juli 2019 - 30. juni 2020

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. oktober 2020**

---

Karsten Frost Mathiesen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   |    |
|---|----|
| Selskabsoplysninger                                     | 1  |
| Ledelsesberetning                                       | 2  |
| Ledelsespåtegning                                       | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4  |
| Regnskabspraksis  | 6  |
| Resultatopgørelse                                       | 10 |
| Balance   | 11 |
| Noter til årsregnskabet                                 | 13 |

## Selskabsoplysninger

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

## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været udlejning, investering og handel med fast ejendom.

### **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 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 – 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 26. oktober 2020.

### Direktion

Karsten Frost Mathiesen

Anders Vincent Jansen

## 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 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 for 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.

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

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Helsingør, den 26. oktober 2020

**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 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 regnskabspraksis vedrørende "Investeringsjendomme". "Investeringsjendomme" er i år indregnet til dagsværdi kr. 109,3 mio. Tidligere år er "Investeringsjendomme" indregnet til kostpris med tillæg af forbedringer og med fradrag af afskrivninger. Årets dagsværdiregulering andrager kr. -1,3 mio. og er indregnet i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsjendomme".

Det er ledelsens opfattelse at den ændrede regnskabspraksis giver et mere retvisende billede af selskabets aktiviteter og finansielle stilling. Den ændrede praksis har betydet at investeringsjendomme primo er forøget med kr. 15 mio., egenkapitalen er forøget med kr. 11,3 mio. og udskudt skat er forøget med kr. 3,3 mio.

Sammenligningstal er tilpasset.

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.

## Regnskabspraksis

### 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.

### 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 underskuds-givende virksomheder i forhold til disse 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 ejendommenes budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommenes budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommenes sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommenes 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.

## Regnskabspraksis

### Investeringsejendomme, fortsat

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 investerings-ejendomme".

### 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.

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:

|   |      |                      |    |
|---|------|----------------------|----|
| 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.

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.

## Regnskabspraksis

### 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.

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 nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

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

| Note   | 2019/20          | 2018/19           |
|--|------------------|-------------------|
| Nettoomsætning   | 5.718.417        | 6.115.123         |
| Ejendomsomkostninger                                   | 1.797.532        | 1.596.767         |
| <b>Bruttofortjeneste</b>                               | <b>3.920.885</b> | <b>4.518.356</b>  |
| Andre eksterne omkostninger                            | 601.323          | 527.794           |
| 1 Personaleomkostninger                                | 277.510          | 985.029           |
| 5 Afskrivninger  | 8.114            | 266.608           |
| Andre driftsindtægter                                  | 363.896          | 1.748.950         |
| Andre driftsomkostninger                               | 1.503.148        | 0                 |
| <b>Resultat af primær drift</b>                        | <b>1.894.686</b> | <b>4.487.875</b>  |
| 6 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 10.288.753       | -2.837.112        |
| 3 Finansielle indtægter                                | 3.099.361        | 2.381.016         |
| 4 Finansielle omkostninger                             | 7.691.161        | 4.812.062         |
| 5 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme         | -1.347.790       | 15.020.080        |
| <b>Resultat før skat</b>                               | <b>6.243.849</b> | <b>14.239.797</b> |
| 2 Skat af årets resultat                               | -874.718         | 3.700.823         |
| <b>Årets resultat</b>                                  | <b>7.118.567</b> | <b>10.538.974</b> |
| <b>Resultatdisponering:</b>                            |                  |                   |
| Udbytte for regnskabsåret                              | 0                | 0                 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 5.205.659        | -2.156.850        |
| Overført til overført resultat                         | 1.912.908        | 12.695.824        |
| <b>Disponeret</b>                                      | <b>7.118.567</b> | <b>10.538.974</b> |

## Balance 30. juni 2020

## Aktiver

| Note   | 2020               | 2019               |
|--|--------------------|--------------------|
| Investeringsejendomme                                | 109.381.000        | 78.556.000         |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar              | 70.558             | 68.029             |
| <b>5 Materielle anlægsaktiver</b>                    | <b>109.451.558</b> | <b>78.624.029</b>  |
| 6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder           | 20.673.982         | 7.184.691          |
| Andre (langfristede) tilgodehavender                 | 6.732.467          | 7.098.658          |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>                     | <b>27.406.449</b>  | <b>14.283.349</b>  |
| <b>Anlægsaktiver</b>                                 | <b>136.858.007</b> | <b>92.907.378</b>  |
| Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser | 381.715            | 394.722            |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder         | 1.584.148          | 14.999.888         |
| Andre tilgodehavender                                | 9.987.204          | 8.717.279          |
| Periodeafgrænsningsposter                            | 199.991            | 58.274             |
| <b>Tilgodehavender</b>                               | <b>12.153.058</b>  | <b>24.170.163</b>  |
| <b>Likvider</b>                                      | <b>5.993.697</b>   | <b>7.884.858</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                             | <b>18.146.755</b>  | <b>32.055.021</b>  |
| <b>Aktiver i alt</b>                                 | <b>155.004.762</b> | <b>124.962.399</b> |

## Balance 30. juni 2020

## Passiver

| Note   | 2020               | 2019               |
|--|--------------------|--------------------|
| Selskabskapital  | 5.884.570          | 5.884.570          |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode     | 5.205.659          | 0                  |
| Overført resultat  | 17.123.691         | 15.210.783         |
| Foreslået udbytte  | 0                  | 0                  |
| <b>7 Egenkapital</b>                                       | <b>28.213.920</b>  | <b>21.095.353</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat                               | 2.508.200          | 3.382.918          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                              | <b>2.508.200</b>   | <b>3.382.918</b>   |
| <b>8 Langfristet gæld til realkreditinstitutter</b>        | <b>28.737.413</b>  | <b>19.722.667</b>  |
| <b>Langfristet gæld</b>                                    | <b>28.737.413</b>  | <b>19.722.667</b>  |
| <b>8 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter</b> | <b>12.620.960</b>  | <b>3.133.186</b>   |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                   | 806.811            | 156.245            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                          | 78.576.669         | 74.734.678         |
| Anden gæld   | 3.019.183          | 2.284.650          |
| Periodeafgrænsningsposter, passiver                        | 521.606            | 452.702            |
| <b>Kortfristet gæld</b>                                    | <b>95.545.229</b>  | <b>80.761.461</b>  |
| <b>Gæld i alt</b>  | <b>124.282.642</b> | <b>100.484.128</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                                      | <b>155.004.762</b> | <b>124.962.399</b> |
| <b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>             |                    |                    |
| <b>8 Leasing- og lejeforpligtelser</b>                     |                    |                    |
| <b>11 Eventualforpligtelser</b>                            |                    |                    |
| <b>12 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling</b> |                    |                    |

## Noter til årsregnskabet

|   | 2019/20          | 2018/19          |
|---|------------------|------------------|
| <b>1 Personaleomkostninger</b>  |                  |                  |
| Lønninger og gager  | 253.829          | 937.020          |
| Pensioner   | 23.436           | 37.775           |
| Andre omkostninger til social sikring                                 | 245              | 10.234           |
| <b>Personaleomkostninger i alt</b>                                    | <b>277.510</b>   | <b>985.029</b>   |
| <br>  |                  |                  |
| <b>Gennemsnitligt antal medarbejdere</b>                              | <b>1</b>         | <b>4</b>         |
| <br>  |                  |                  |
| <b>2 Selskabsskat</b>   |                  |                  |
| Aktuel skat af årets resultat   | 0                | 0                |
| Ændring i hensættelse til udskudt skat                                | -874.718         | 3.759.218        |
| Skat vedrørende tidligere år  | 0                | -58.395          |
|   | <b>-874.718</b>  | <b>3.700.823</b> |
| <br>  |                  |                  |
| <b>3 Finansielle indtægter</b>  |                  |                  |
| Finansielle indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder     | 1.468.263        | 244.228          |
| Renteindtægter i øvrigt   | 1.631.098        | 2.136.788        |
|   | <b>3.099.361</b> | <b>2.381.016</b> |
| <br>  |                  |                  |
| <b>4 Finansielle omkostninger</b>                                     |                  |                  |
| Finansielle omkostninger fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 4.772.728        | 2.713.698        |
| Renteomkostninger i øvrigt  | 2.918.433        | 2.098.364        |
|   | <b>7.691.161</b> | <b>4.812.062</b> |

## Noter til årsregnskabet

### 5 Materielle anlægsaktiver

|  | Investerings-<br>ejendomme | Andre anlæg,<br>driftsmateriel<br>og inventar |
|--|----------------------------|---|
| Anskaffelsessum 1. juli 2019                   | 63.535.920                 | 90.858  |
| Årets tilgang                                  | 35.711.907                 | 10.643  |
| Årets afgang                                   | 3.568.550                  | 0   |
| Anskaffelsessum 30. juni 2020                  | <u>95.679.277</u>          | <u>101.501</u>                                |
| Værdireguleringer 1. juli 2019                 | 15.020.080                 | 22.829  |
| Årets værdireguleringer                        | -1.347.790                 | 8.114   |
| Tilbageførte værdireguleringer                 | -29.433                    | 0   |
| Værdireguleringer 30. juni 2020                | <u>13.701.723</u>          | <u>30.943</u>                                 |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b>     | <b><u>109.381.000</u></b>  | <b><u>70.558</u></b>                          |
| <b>Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2019</b> | <b><u>65.347.600</u></b>   |   |

Selskabets investeringsejendomme er hovedsagelig beliggende i Nordsjælland og København måles til dagsværdi. Måling er baseret på en afkastbaseret model med et fastsat afkastkrav sammenholdt med vurdering fra eksternt kreditinstitut.

Ved anvendelse af en afkastbaseret model knytter der sig en usikkerhed til målingen, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow samt det valgte afkastkrav.

Et ændret afkastkrav påvirker dog dagsværdien væsentligt og kan illustreres ved, at en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. 3,8 mio. kr. Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 5,55% pr. 30. juni og spænder fra 4% til 7,5%.

## Noter til årsregnskabet

### 6 Finansielle anlægsaktiver

|  | Kapitalandele i<br>tilknyttede<br>virksomheder |
|--|--|
| Anskaffelsessum 1. juli 2019               | 8.268.179                                      |
| Årets tilgang                              | 7.951.756                                      |
| Årets afgang                               | 751.612  |
| Anskaffelsessum 30. juni 2020              | <u>15.468.323</u>                              |
| Værdireguleringer 1. juli 2019             | -1.083.488                                     |
| Årets værdireguleringer                    | 10.285.257                                     |
| Udloddet udbytte                           | -4.000.000                                     |
| Tilbageført værdiregulering på afgang      | 3.890  |
| Værdireguleringer 30. juni 2020            | <u>5.205.659</u>                               |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b> | <b><u>20.673.982</u></b>                       |

### 7 Egenkapital

|   | Selskabs-<br>kapital | Reserve for netto-<br>opskrivning efter<br>indre værdis<br>metode | Overført<br>resultat | Foreslået<br>udbytte |
|---|----------------------|---|----------------------|----------------------|
| Egenkapital 1. juli 2019                      | 5.884.570            | 0   | 3.918.101            | 0                    |
| Ændring i regnskabs<br>praksis                | 0                    | 0   | 11.292.682           | 0                    |
| <b>Reguleret egenkapital 1.<br/>juli 2019</b> | <b>5.884.570</b>     | <b>0</b>  | <b>15.210.783</b>    | <b>0</b>             |
| Udbetalt udbytte                              | 0                    | 0   | 0                    | 0                    |
| Årets resultat                                | 0                    | 5.205.659   | 1.912.908            | 0                    |
| <b>Egenkapital 30. juni 2020</b>              | <b>5.884.570</b>     | <b>5.205.659</b>  | <b>17.123.691</b>    | <b>0</b>             |

## Noter til årsregnskabet

|   | 2020              | 2019              |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>8 Gæld til realkreditinstitutter</b> |                   |                   |
| Forfald efter 5 år                      | 23.357.959        | 15.290.077        |
| Forfald 1-5 år                          | 5.379.454         | 4.432.590         |
| Forfald inden 1 år                      | 12.620.960        | 3.133.186         |
|   | <b>41.358.373</b> | <b>22.855.853</b> |

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter i øvrigt er deponeret ejerpantebreve på 95,8 mio. kr. med pant i grunde og bygninger til bogført værdi 109,3 mio. kr.

### 10 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.

### 11 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.

### 12 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. 3,8 mio. kr.

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: 30-10-2020 kl.: 09:13:46  
Underskrevet med NemID

## Karsten Frost Mathiesen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-051564877344  
Tidspunkt for underskrift: 30-10-2020 kl.: 09:13:46  
Underskrevet med NemID

## Anders Vincents Jansen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-730810928071  
Tidspunkt for underskrift: 30-10-2020 kl.: 12:52:17  
Underskrevet med NemID

## Jesper Smidt

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1287500629677  
Tidspunkt for underskrift: 30-10-2020 kl.: 14:09:23  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 7f1a1bd6yxh240892229

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).