

Nordsjælland Ejendomme ApS

Brudelysvej 23, 2880 Bagsværd

CVR-nr. 36 40 47 79

Årsrapport

1. juli 2021 - 30. juni 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. december 2022.

Anders Vincents Jansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 22. december 2022

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 2021 - 30. juni 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 22. december 2022

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Koskelin

statsautoriseret revisor
mne30140

Selskabsoplysninger

Selskabet	Nordsjælland Ejendomme ApS Brudelysvej 23 2880 Bagsværd CVR-nr.: 36 40 47 79 Stiftet: 9. oktober 2014 Hjemsted: Gladsaxe Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Anders Vincents Jansen, CEO Karsten Frost Mathiesen, Direktør
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nordstensvej 11 3400 Hillerød
Modervirksomhed	Blue Company Holding A/S
Dattervirksomheder	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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste	3.782.506	2.495.512
Værdiregulering af investeringsejendomme	3.574.111	5.350.335
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-29.946	-13.117
Driftsresultat	7.326.671	7.832.730
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7.577.852	19.430.303
Indtægter af kapitalinteresser	0	-20.000
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	238.236
Andre finansielle indtægter	2.048.013	1.924.591
2 Øvrige finansielle omkostninger	-6.832.791	-4.952.617
Resultat før skat	10.119.745	24.453.243
Skat af årets resultat	-568.078	-1.405.281
Årets resultat	9.551.667	23.047.962
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	7.271.140	19.430.300
Overføres til overført resultat	2.280.527	3.617.662
Disponeret i alt	9.551.667	23.047.962

Balance 30. juni

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	166.312	173.293
4 Investeringsejendomme	126.980.265	117.573.258
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>127.146.577</u>	<u>117.746.551</u>
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	108.390.743	55.848.916
6 Kapitalinteresser	0	5.016.666
7 Andre tilgodehavender	28.600.424	39.753.404
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>136.991.167</u>	<u>100.618.986</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>264.137.744</u>	<u>218.365.537</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	611.408	419.806
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	15.834.186	1.729.386
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	169.289
Andre tilgodehavender	175.700	2.215.592
Periodeafgrænsningsposter	115.506	66.014
Tilgodehavender i alt	<u>16.736.800</u>	<u>4.600.087</u>
Likvide beholdninger	<u>410.394</u>	<u>192.998</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>17.147.194</u>	<u>4.793.085</u>
Aktiver i alt	<u>281.284.938</u>	<u>223.158.622</u>

Balance 30. juni

Passiver		2022	2021
Note		kr.	kr.
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	5.884.570	5.884.570
8	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	31.581.782	24.310.642
	Overført resultat	23.021.880	20.741.353
	Egenkapital i alt	60.488.232	50.936.565
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	4.650.848	4.082.770
	Andre hensatte forpligtelser	286.262	156.496
	Hensatte forpligtelser i alt	4.937.110	4.239.266
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	40.451.182	38.026.477
9	Langfristede gældsforpligtelser i alt	40.451.182	38.026.477
9	Kortfristet del af langfristet gæld	14.759.600	14.245.228
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	363.545	342.893
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	127.292	216.174
	Gæld til tilknyttede virksomheder	159.752.970	114.565.273
	Anden gæld	405.007	586.746
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	175.408.414	129.956.314
	Gældsforpligtelser i alt	215.859.596	167.982.791
	Passiver i alt	281.284.938	223.158.622
1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter			
10 Oplysninger om dagsværdi			
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
12 Eventualposter			
13 Nærtstående parter			

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	6.141.786	4.255.705
Andre finansielle omkostninger	691.005	696.912
	6.832.791	4.952.617
	30/6 2022 kr.	30/6 2021 kr.
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juli 2021	196.521	101.501
Tilgang i årets løb	22.965	120.020
Afgang i årets løb	0	-25.000
Kostpris 30. juni 2022	219.486	196.521
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021	-23.228	-30.944
Årets afskrivninger	-29.946	-13.117
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	20.833
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022	-53.174	-23.228
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	166.312	173.293

Noter

	30/6 2022 kr.	30/6 2021 kr.
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2021	99.808.126	95.679.277
Tilgang i årets løb	13.278.907	9.847.189
Afgang i årets løb	<u>-6.710.138</u>	<u>-5.718.340</u>
Kostpris 30. juni 2022	<u>106.376.895</u>	<u>99.808.126</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2021	17.765.132	13.701.723
Årets regulering til dagsværdi	4.920.000	5.159.633
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-2.081.762</u>	<u>-1.096.224</u>
Regulering til dagsværdi 30. juni 2022	<u>20.603.370</u>	<u>17.765.132</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	<u>126.980.265</u>	<u>117.573.258</u>

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 forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med t.kr. 22.782. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende t.kr. 60.488 til t.kr. 37.706.

Noter

	30/6 2022 kr.	30/6 2021 kr.
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. juli 2021	31.538.271	15.468.323
Tilgang i årets løb	45.270.690	16.069.948
Kostpris 30. juni 2022	76.808.961	31.538.271
Opskrivninger 1. juli 2021	24.310.645	5.205.659
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	18.193.926	19.046.754
Øvrige reguleringer	-10.922.789	58.232
Opskrivninger 30. juni 2022	31.581.782	24.310.645
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	108.390.743	55.848.916

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 %	52.914	-1.730.045	52.914
NSEJ Køge ApS, Gladsaxe	100 %	6.288.930	29.063	6.288.930
NSEJ Fredensborg ApS, Gladsaxe	100 %	1.314.273	108.645	1.314.273
BlueHouse ApS, Gladsaxe	100 %	10.862.679	284.440	10.862.679
BlueHouse Plus ApS, Gladsaxe	100 %	10.803.056	750.761	10.803.056
NSEJ Bagsværd III ApS, Gladsaxe	100 %	400.907	1.025	400.907
NSEJ Espergærde ApS, Gladsaxe	100 %	15.745.010	10.538.892	15.745.010
NSEJ Jægerspris ApS, Gladsaxe	100 %	161.606	22.102	161.606
NSEJ Roskilde ApS, Gladsaxe	100 %	10.646.811	948.963	10.646.811
NSEJ Tisvilde ApS, Gladsaxe	66,6 %	533.202	2.610	355.468
NSEJ Hørsholm ApS, Gladsaxe	100 %	7.033.310	2.605.519	29.851.666
NSEJ Amager ApS, Gladsaxe	100 %	-2.060	-49.354	0
NSEJ Vedbæk ApS, Gladsaxe	100 %	14.370.572	647.019	21.907.423
		78.211.210	14.159.640	108.390.743

NSEJ Vedbæk ApS og NSEJ Hørsholm ApS' regnskabstal er fra seneste aflagte årsrapport med statusdag 31. december 2021.

Noter

	30/6 2022 kr.	30/6 2021 kr.
6. Kapitalinteresser		
Kostpris 1. juli 2021	5.036.666	0
Tilgang i årets løb	0	5.036.666
Afgang i årets løb	-5.036.666	0
Kostpris 30. juni 2022	0	5.036.666
Opskrivninger 1. juli 2021	-20.000	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	-20.000
Årets tilbageførsler på afgang	20.000	0
Opskrivninger 30. juni 2022	0	-20.000
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	0	5.016.666
7. Andre tilgodehavender		
Kostpris 1. juli 2021	39.753.404	6.732.467
Tilgang i årets løb	6.160.000	33.020.937
Afgang i årets løb	-59.874	0
Overførsler ved overgang til tilknyttet virksomhed	-17.253.106	0
Kostpris 30. juni 2022	28.600.424	39.753.404
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	28.600.424	39.753.404
Der specificeres således:		
Andre tilgodehavender	28.600.424	39.753.404
	28.600.424	39.753.404
8. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. juli 2021	24.310.642	5.205.659
Resultatandel	7.271.140	19.430.300
Reguleringer vedr. tidligere år	0	-325.317
	31.581.782	24.310.642

Noter

9. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2022 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 30/6 2022 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	41.697.429	1.246.247	40.451.182	37.047.820
Gæld til pengeinstitutter	11.971.381	11.971.381	0	0
Deposita	1.541.972	1.541.972	0	0
	55.210.782	14.759.600	40.451.182	37.047.820

10. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 30. juni 2022	126.980.265
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	4.920.000

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 41.697, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør t.kr. 126.980.

12. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Ud over finansielle leasingkontrakter har selskabet indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på t.kr. 23. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 4 måneder og en samlet restleasingydelse på t.kr. 8.

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.

Noter

12. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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

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

13. 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 enkelte 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 finansiell 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

Virksomheden 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 indregnes 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.

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.

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).

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav, der er fastsat ved markedsrapporter, danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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”.

Investeringsjendomme 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 ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

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.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationsevnen 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 aconto-skatter.

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 nettorealisationværdi.

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.

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

Gældsforpligtelser

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

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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 registereret, og informationerne er listet herunder.

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

Karsten Frost Mathiesen

Direktør

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

IP: 217.74.xxx.xxx

2022-12-22 12:01:00 UTC



Anders Vincents Jansen

CEO og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-730810928071

IP: 62.242.xxx.xxx

2022-12-22 22:05:08 UTC



Claus Koskelin

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:33454146

IP: 62.243.xxx.xxx

2022-12-23 05:45:06 UTC



Penneo dokumentnøgle: OUBH7-IJAD-C6BB3-YFC44-JBDNE-N04M0

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 tidsstemplet 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/validate>