



## **norhjem administration A/S**

Vesterå 23, st., 9000 Aalborg  
CVR-nr. 37866970

## **Årsrapport 2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
24.03.2020

---

**Morten Myrhøj Kristensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

norhjem administration A/S

Vesterå 23, st.

9000 Aalborg

CVR-nr.: 37866970

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Bestyrelse

Henrik Steen Jensen, formand

Thomas Christian Elefsen

Morten Myrhøj Kristensen

Flemming Tonnisen Nielsen

## Direktion

Lene Hegner Strandquist, direktør

Morten Myrhøj Kristensen, adm. direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for norhjem administration A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 24.03.2020

## Direktion

**Lene Hegner Strandquist**  
direktør

**Morten Myrhøj Kristensen**  
adm. direktør

## Bestyrelse

**Henrik Steen Jensen**  
formand

**Thomas Christian Elefsen**

**Morten Myrhøj Kristensen**

**Flemming Tonnisen Nielsen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i norhjem administration A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for norhjem administration A/S for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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.

### **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 væsentligt 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.

Aalborg, den 24.03.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **René Winther Pedersen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34173

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udføre administration af ejendomme og anden dermed beslægtet aktivitet.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet varetager, udover administration af UNGBO DANMARK koncernens ejendomme, ligeledes administration af en betydelig ekstern ejendomsportefølje. Som følge af tilgangen af eksterne ejendomme under administration, ændrede selskabet ultimo regnskabsåret navn fra UNGBO DANMARK, Administration A/S til norhjem administration a/s.

Selskabet overtog i 2018 administrationen af tre danske butikscentre. Denne aktivitet foregår i datterselskabet SC Administration ApS. Grundet omstrukturering hos ejerne af butikscentrene, er administrationsaftalerne opsagt til ophør i andet halvår 2020.

Årets resultat før skat blev et overskud på 868 tkr., hvilket skyldes øget aktivitet samt indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## COVID19

Udbruddet og spredningen af COVID19 påvirker dele af ejendomsbranchen og det ventes at kunne fortsætte i en længere periode. For norhjem administration A/S' vedkommende vurderes påvirkningen at være minimal, idet COVID19 primært vurderes at påvirke erhvervslejemål. norhjem administration A/S administrerer i langt overvejende grad boligudlejningsejendomme, der ikke i særligt omfang vurderes at blive påvirket af de vedtagne tiltag mod yderligere spredning af COVID19.

Det er ledelsens overbevisning at norhjem administration A/S' finansielle beredskab inkl. likviditet er tilstrækkelig til som minimum at fortsætte driften frem til 31.12.2020. Regnskabet er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift.

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>4.557.908</b>	<b>4.134.825</b>
Personaleomkostninger	2	(4.205.241)	(4.097.752)
Af- og nedskrivninger		(17.638)	(6.777)
<b>Driftsresultat</b>		<b>335.029</b>	<b>30.296</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		537.610	241.564
Andre finansielle indtægter	3	1.147	3.447
Andre finansielle omkostninger		(5.776)	(1.401)
<b>Resultat før skat</b>		<b>868.010</b>	<b>273.906</b>
Skat af årets resultat	4	(72.896)	(7.678)
<b>Årets resultat</b>		<b>795.114</b>	<b>266.228</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		800.000	200.000
Overført resultat		(4.886)	66.228
<b>Resultatdisponering</b>		<b>795.114</b>	<b>266.228</b>



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Erhvervede immaterielle aktiver		0	2.486
<b>Immaterielle aktiver</b>	5	<b>0</b>	<b>2.486</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		81.881	10.400
<b>Materielle aktiver</b>	6	<b>81.881</b>	<b>10.400</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		754.174	441.564
<b>Finansielle aktiver</b>	7	<b>754.174</b>	<b>441.564</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>836.055</b>	<b>454.450</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		38.972	195.585
Udskudt skat		248.364	321.260
Andre tilgodehavender		694.939	744.115
Periodeafgrænsningsposter		205.049	178.561
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.187.324</b>	<b>1.439.521</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>589.627</b>	<b>572</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.776.951</b>	<b>1.440.093</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.613.006</b>	<b>1.894.543</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		4.174	241.564
Overført overskud eller underskud		88.467	(144.037)
Forslag til udbytte for regnskabsåret		800.000	200.000
<b>Egenkapital</b>		<b>1.392.641</b>	<b>797.527</b>
Anden gæld	8	133.855	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>133.855</b>	<b>0</b>
Bankgæld		0	307
Leverandører af varer og tjenesteydelser		213.105	210.852
Gæld til tilknyttede virksomheder		309.200	189.737
Anden gæld		562.788	696.120
Periodeafgrænsningsposter		1.417	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.086.510</b>	<b>1.097.016</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.220.365</b>	<b>1.097.016</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.613.006</b>	<b>1.894.543</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	9		
Eventualforpligtelser	10		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	241.564	(144.037)	200.000	797.527
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(200.000)	(200.000)
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(775.000)	775.000	0	0
Årets resultat	0	537.610	(542.496)	800.000	795.114
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>4.174</b>	<b>88.467</b>	<b>800.000</b>	<b>1.392.641</b>

# Noter

## 1 Begivenheder efter balancedagen

Udbruddet og spredningen af COVID19 påvirker dele af ejendomsbranchen og det ventes at kunne fortsætte i en længere periode. For norhjem administration A/S' vedkommende vurderes påvirkningen at være minimal, idet COVID19 primært vurderes at påvirke erhvervslejemål. norhjem administration A/S administrerer i langt overvejende grad boligudlejningsejendomme, der ikke i særligt omfang vurderes at blive påvirket af de vedtagne tiltag mod yderligere spredning af COVID19.

Det er ledelsens overbevisning at norhjem administration A/S' finansielle beredskab inkl. likviditet er tilstrækkelig til som minimum at fortsætte driften frem til 31.12.2020. Regnskabet er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift.

## 2 Personaleomkostninger

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	3.685.590	3.600.655
Pensioner	305.969	273.659
Andre omkostninger til social sikring	61.949	55.294
Andre personaleomkostninger	151.733	168.144
	<b>4.205.241</b>	<b>4.097.752</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>9</b>	<b>9</b>

## 3 Andre finansielle indtægter

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.147	3.447
	<b>1.147</b>	<b>3.447</b>

## 4 Skat af årets resultat

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ændring af udskudt skat	72.896	7.678
	<b>72.896</b>	<b>7.678</b>

## 5 Immaterielle aktiver

	Erhvervede immaterielle aktiver kr.
Kostpris primo	77.035
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>77.035</b>
Af- og nedskrivninger primo	(74.549)
Årets afskrivninger	(2.486)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(77.035)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>

## 6 Materielle aktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	18.857
Tilgange	86.633
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>105.490</b>
Af- og nedskrivninger primo	(8.457)
Årets afskrivninger	(15.152)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(23.609)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>81.881</b>

## 7 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	200.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>200.000</b>
Opskrivninger primo	241.564
Andel af årets resultat	537.610
Udbytte	(225.000)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>554.174</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>754.174</b>

## 8 Anden gæld

	2019 kr.	2018 kr.
Feriepengeforpligtelser	133.855	0
	<b>133.855</b>	<b>0</b>

## 9 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2019	2018
	kr.	kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	<b>264.218</b>	<b>324.249</b>

## 10 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med UNGBO DANMARK, Holding A/S som administrations-selskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrations-selskabets årsregnskab.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 stk. 2, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle anlægsaktiver.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Immaterielle rettigheder mv.

Immaterielle rettigheder mv. omfatter erhvervede immaterielle rettigheder.

Erhvervede immaterielle rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsperioden udgør 3 år.

Immaterielle rettigheder mv. nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Materielle aktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.



**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

**Operationelle leasingaftaler**

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.