



## Nse Gv23 ApS

Råbrovej 60, 2765 Smørum  
CVR-nr. 38972197

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
27.03.2020

---

**Susanne Kjeldsen**  
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	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Nse Gv23 ApS  
Råbrovej 60  
2765 Smørum

CVR-nr.: 38972197  
Hjemsted: Egedal  
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Direktion

Susanne Kjeldsen, adm. dir.

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Nse Gv23 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledøje, den 27.03.2020

**Direktion**

**Susanne Kjeldsen**

adm. dir.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Nse Gv23 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nse Gv23 ApS 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.

København, den 27.03.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **René Carøe Andersen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34499

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i og drive fast ejendom og andet virksomhed beslægtet hermed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et overskud på 578 t.kr. efter skat, hvilket er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Ledelsen anser årets resultat for værende tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling, idet virksomhedens lejeindtægter oppebæres fra lejere, der har indbetalt deposita til sikkerhed for lejebetalingerne, der dækker 3-6 måneders leje."

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>949.522</b>	<b>(123.637)</b>
Af- og nedskrivninger	1	(106.840)	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>842.682</b>	<b>(123.637)</b>
Andre finansielle indtægter	2	45.421	0
Andre finansielle omkostninger	3	(145.752)	(1.603)
<b>Resultat før skat</b>		<b>742.351</b>	<b>(125.240)</b>
Skat af årets resultat	4	(163.864)	26.362
<b>Årets resultat</b>		<b>578.487</b>	<b>(98.878)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		578.487	(98.878)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>578.487</b>	<b>(98.878)</b>



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger		28.383.747	0
Materielle aktiver under udførelse		0	23.795.634
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>28.383.747</b>	<b>23.795.634</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>28.383.747</b>	<b>23.795.634</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.900.740	0
Tilgodehavende selskabsskat		0	64.362
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.900.740</b>	<b>64.362</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>951</b>	<b>48.762</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.901.691</b>	<b>113.124</b>
<b>Aktiver</b>		<b>31.285.438</b>	<b>23.908.758</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2017/18 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		479.609	(98.878)
<b>Egenkapital</b>		<b>529.609</b>	<b>(48.878)</b>
Udskudt skat		61.000	38.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>61.000</b>	<b>38.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		24.703.779	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>24.703.779</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	212.176	0
Bankgæld		437.820	16.697.890
Leverandører af varer og tjenesteydelser		54.250	1.637.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	584.246
Skyldig selskabsskat		140.864	0
Anden gæld	7	5.145.940	5.000.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.991.050</b>	<b>23.919.636</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>30.694.829</b>	<b>23.919.636</b>
<b>Passiver</b>		<b>31.285.438</b>	<b>23.908.758</b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	(98.878)	(48.878)
Årets resultat	0	578.487	578.487
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>479.609</b>	<b>529.609</b>

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

	2019 kr.	2017/18 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	106.840	0
	<b>106.840</b>	<b>0</b>

## 2 Andre finansielle indtægter

	2019 kr.	2017/18 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	45.421	0
	<b>45.421</b>	<b>0</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2017/18 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	108.131	753
Øvrige finansielle omkostninger	37.621	850
	<b>145.752</b>	<b>1.603</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2017/18 kr.
Aktuel skat	140.864	0
Ændring af udskudt skat	23.000	38.000
Refusion i sambeskatning	0	(64.362)
	<b>163.864</b>	<b>(26.362)</b>

## 5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	0	23.795.634
Overførsler	28.490.587	(28.490.587)
Tilgange	0	4.694.953
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>28.490.587</b>	<b>0</b>
Årets afskrivninger	(106.840)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(106.840)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>28.383.747</b>	<b>0</b>

## 6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	212.176	24.703.779	23.895.045
	<b>212.176</b>	<b>24.703.779</b>	<b>23.895.045</b>

## 7 Anden gæld

	2019 kr.	2017/18 kr.
Anden gæld i øvrigt	5.145.940	5.000.000
	<b>5.145.940</b>	<b>5.000.000</b>

Selskabet har optaget gæld til finansiering af deres køb, af Gartnervænget.

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Nørgaard Skødt Ejendomme ApS som administrationselskab. 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 administrationselskabets årsregnskab.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 28.384 t.kr.

# 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.

## Manglende sammenlignelighed

Selskabets regnskabsår omfatter 12 måneder mod 15 måneder sidste år, da selskabet har omlagt regnskabsår. Sammenligningstallene i resultatopgørelsen er derfor ikke direkte sammenlignelig.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter fra selskabets ejendomme. Lejeindtægter indregnes i takt med lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordning mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

## 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 Nørgaard Skødt Ejendomme ApS. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle aktiver

Grunde og bygninger 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:

Bygninger

20 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

### Tilgodehavender

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

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### 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.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

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