

Ejendommen Nørrebrogade 186 m.fl ApS

Strandvejen 161 4 tv, 2900 Hellerup
CVR-nr. 20 29 91 42

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 22.06.23

Jesper Rasmussen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 19

Selskabet

Ejendommen Nørrebrogade 186 m.fl ApS
Strandvejen 161 4 tv
2900 Hellerup

Hjemsted: Gentofte
CVR-nr.: 20 29 91 42
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Jesper Rasmussen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

Nørrebrogade Holding 186 ApS, Gentofte

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for Ejendommen Nørrebrogade 186 m.fl ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 22. juni 2023

Direktionen

Jesper Rasmussen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendommen Nørrebrogade 186 m.fl ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Nørrebrogade 186 m.fl ApS for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 22. juni 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Piilgaard Henschel

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne9405

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består, i lighed med tidligere år, i investering og udlejning af fast ejendom. Selskabet ejer udlejningsejendommen beliggende på Nørrebrogade 186 m.fl.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet vurderer investeringsejendomme til dagsværdi. Ejendommens vurdering er beregnet via en afkastbaseret model. Afkastskravet er fastsat til 5,0 % (2021: 4,5 %)

Der er usikkerhed knyttet til fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendom, herunder særligt til afkastkravet. En stigning i afkastkravet på 1 % vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen negativt med ca. DKK 7,7 mio. Et fald i afkastkravet på 1 % vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen positivt med ca. DKK 11,4 mio.

Stigningen i afkastkravet har ikke haft indflydelse på ejendommens værdi idet ejendommens indtægtsgrundlag er forøget.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 5.266.355 mod t.DKK 930 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 16.363.989.

Selskabet har i regnskabsåret indfriet en renteswap med en gevinst på t.kr. 4.870.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2022 DKK	2021 t.DKK
	Bruttofortjeneste	2.538.940	2.301
3	Finansielle indtægter	5.035.596	157
	Finansielle omkostninger	-822.814	-1.266
	Resultat før skat	6.751.722	1.192
	Skat af årets resultat	-1.485.367	-262
	Årets resultat	5.266.355	930
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	5.266.355	930
	I alt	5.266.355	930

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	t.DKK
Note			
	Investeringsejendomme	45.373.181	44.342
4	Materielle anlægsaktiver i alt	45.373.181	44.342
	Anlægsaktiver i alt	45.373.181	44.342
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.810.008	7.747
	Periodeafgrænsningsposter	23.496	20
5	Tilgodehavender i alt	7.833.504	7.767
	Likvide beholdninger	1.290.038	4.894
	Omsætningsaktiver i alt	9.123.542	12.661
	Aktiver i alt	54.496.723	57.003

PASSIVER		31.12.22	31.12.21
Note		DKK	t.DKK
	Selskabskapital	125.000	125
	Reserve for sikringstransaktioner	0	-6.491
	Overført resultat	16.238.989	17.464
	Egenkapital i alt	16.363.989	11.098
	Hensættelser til udskudt skat	6.454.720	6.457
6	Andre hensatte forpligtelser	261.078	249
	Hensatte forpligtelser i alt	6.715.798	6.706
7	Gæld til realkreditinstitutter	27.533.836	28.246
7	Deposita	982.963	916
7	Anden gæld	0	8.322
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	28.516.799	37.484
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	741.172	826
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	41.717	148
	Selskabsskat	1.487.948	112
	Anden gæld	629.300	629
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.900.137	1.715
	Gældsforpligtelser i alt	31.416.936	39.199
	Passiver i alt	54.496.723	57.003

8 Oplysninger om dagsværdi

9 Eventualforpligtelser

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for sikrings- trans- aktioner	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21				
Saldo pr. 01.01.21	125.000	-8.243.433	16.534.183	8.415.750
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	2.246.131	0	2.246.131
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-494.149	0	-494.149
Forslag til resultatdisponering	0	0	929.902	929.902
Saldo pr. 31.12.21	125.000	-6.491.451	17.464.085	11.097.634
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22				
Saldo pr. 01.01.22	125.000	-6.491.451	17.464.085	11.097.634
Overførsler til/fra andre reserver	0	6.491.451	-6.491.451	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	5.266.355	5.266.355
Saldo pr. 31.12.22	125.000	0	16.238.989	16.363.989

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2022 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet vurderer investeringsejendomme til dagsværdi. Ejendommens vurdering er beregnet via en afkastbaseret model. Afkastskravet er fastsat til 5,0 % (2021: 4,5 %)

Der er usikkerhed knyttet til fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendom, herunder særligt til afkastkravet. En stigning i afkastkravet på 1 % vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen negativt med ca. DKK 7,7 mio. Et fald i afkastkravet på 1 % vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen positivt med ca. DKK 11,4 mio.

Stigningen i afkastkravet har ikke haft indflydelse på ejendommens værdi idet ejendommens indtægtsgrundlag er forøget.

2. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	2022 DKK	2021 t.DKK
Gevinst ved indfrielse af renteswap	Finansielle indtægter	4.869.816	0

	2022 DKK	2021 t.DKK
3. Finansielle indtægter		
Renter, tilknyttede virksomheder	161.960	155
Øvrige finansielle indtægter	4.873.636	2
I alt	5.035.596	157

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.22	12.494.646
Tilgang i året	1.031.292
Kostpris pr. 31.12.22	13.525.938
Opskrivninger pr. 01.01.22	31.847.243
Opskrivninger pr. 31.12.22	31.847.243
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	45.373.181

5. Tilgodehavender

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	7.419	0
---	-------	---

31.12.22	31.12.21
DKK	t.DKK

6. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Kortfristede forpligtelser	261.077	249
I alt	261.077	249

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 31.12.22 DKK	Gæld i alt 31.12.21 t.DKK
Gæld til realkreditinstitutter	741.172	25.278.255	28.275.008	29.072
Deposita	0	0	982.963	916
Anden gæld	0	0	0	8.322
I alt	741.172	25.278.255	29.257.971	38.310

8. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	45.373.181	45.373.181
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0	0

Ejendommens vurdering er beregnet via en afkastbaseret model. Afkastskravet er fastsat til 5,0% (2021 4,5%). Stigningen i afkastkravet har ikke haft indflydelse på ejendommens værdi idet ejendommens indtægtsgrundlag er forøget.

9. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet EjendomsFinans ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 28.275 er der givet pant i investerings- ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 45.373.

Selskabet har udstedt skadeløsbrev på t.DKK 6.000 med pant i grunde og bygninger til sikkerhed for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter.

11. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen under reserve for sikringstransaktioner. Medfører den sikrede transaktion indregning af et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i kostprisen for aktivet eller forpligtelsen. Medfører den sikrede transaktion indregning af en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, sammen med den sikrede indtægt eller omkostning.

Hvis den sikrede transaktion ikke længere forventes at finde sted, ophører behandlingen som pengestrømssikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet overføres til resultatopgørelsen under andre finansielle poster. Hvis den sikrede transaktion fortsat forventes at finde sted, men betingelserne for pengestrømssikring ikke længere er opfyldt, ophører behandlingen som sikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet forbliver under egenkapitalen, indtil transaktionen finder sted.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringssejendomme*

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Egenkapital

Urealiserede gevinster og tab på finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes under egenkapitalen i reserve for sikringstransaktioner. Reserven måles med fradrag af udskudt skat. Reserven opløses, når den sikrede transaktion finder sted eller den ikke længere forventes at finde sted.

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til omstruktureringer m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen 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 nettorealisationsværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.