

**Ejendomsselskabet Nørregade 7,  
Køge ApS**

Hjemstedsadresse: Ingemannsvej 18, 4600 Køge

CVR-nummer 21 42 46 33

**Årsrapport 2020/21**

Regnskabsperiode: 1. oktober 2020 - 31. december 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juni 2022

---

Michael Larsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsregnskabet	13

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Nørregade 7, Køge ApS Ingemannsvej 18 4600 Køge  Hjemstedskommune: Køge
Direktion	Michael Larsen Trine Ditlefsen
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	7. december 1998
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Omlægningsperiode	1. oktober 2020 – 31. december 2021

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været at drive virksomhed med udlejning og investering.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter.

Selskabet har omlagt regnskabsåret til kalenderåret fremadrettet pga. koncernetablering. Omlægningsperioden er 1. oktober 2020 til 31. december 2021.

Selskabets investeringsejendom er i regnskabsåret opskrevet til vurderet dagsværdi på 31,5 mio. kr. Den urealiserede dagsværdiregulering andrager 16,8 mio. kr.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Ved anvendelse af en afkastbaseret model knytter der sig en usikkerhed til målingen, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow såvel som det valgte afkastkrav. Det er ledelsens vurdering, at der er en usikkerhed forbundet med fastsættelse af ejendommene til handelsværdi.

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2020 - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet Nørregade 7, Køge 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. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 1. juni 2022.

Direktion

Michael Larsen

Trine Ditlefsen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Nørregade 7, Køge ApS:

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nørregade 7, Køge ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 31. december 2021, 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. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 31. december 2021 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 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.

### Overtrædelse af selskabslovens regler om lån til kapitalejer

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210, stk. 1, ydet et lån til en af selskabets tidligere kapitalejere. Lånet er ikke renteberegnet i regnskabsåret. Lånet er indfriet i regnskabsåret. Selskabets ledelse kan ifalde ansvar herfor.

Helsingør, den 1. juni 2022  
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 Ejendomsselskabet Nørregade 7, Køge ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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.

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

#### Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået direkte omkostninger samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i den periode som de vedrører, uanset forfaldstidspunktet. Indtægterne indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger omfatter ejendomsskat, forsikring, vedligeholdelse mv. der er medgået til at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### 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.



## Regnskabspraksis

### 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. ML Invest Køge ApS fungerer som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses 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 ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i 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.

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".

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

## Regnskabspraksis

### 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 ML Invest Køge ApS. 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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober 2020 - 31. december 2021

Note	2020/21	2019/20
	15 mdr.	12 mdr.
Bruttofortjeneste	329.321	1.336.067
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	16.800.000	100.000
Resultat af primær drift	17.129.321	1.436.067
Finansielle indtægter	0	5.748
2 Finansielle omkostninger	102.846	106.958
Resultat før skat	17.026.475	1.334.857
3 Skat af årets resultat	3.944.920	293.651
Årets resultat	13.081.555	1.041.206
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	633.226
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	20.500.000	0
Overført til overført resultat	-7.418.445	407.980
Disponeret	13.081.555	1.041.206

## Balance 31. december 2021

## Aktiver

Note	2021	2020
4 Investeringsejendomme	31.500.000	14.700.000
Materielle anlægsaktiver	31.500.000	14.700.000
 Anlægsaktiver	 31.500.000	 14.700.000
Andre tilgodehavender	37.586	414
5 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	168.814
Periodeafgrænsningsposter	17.401	29.498
Tilgodehavender	54.987	198.726
 Likvide beholdninger	 208.389	 0
 Omsætningsaktiver	 263.376	 198.726
 Aktiver i alt	 31.763.376	 14.898.726

## Balance 31. december 2021

## Passiver

Note	2021	2020
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	550.990	7.969.435
Foreslået udbytte	0	633.226
Egenkapital	675.990	8.727.661
Hensættelser til udskudt skat	4.883.908	1.190.228
Hensatte forpligtelser	4.883.908	1.190.228
6 Langfristet del af gæld til realkreditinstitutter	20.145.668	0
7 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	0	3.585.180
Langfristet gæld	20.145.668	3.585.180
6 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	915.314	0
7 Kreditinstitutter i øvrigt	0	590.317
Leverandører af varer og tjenesteydelse	36.571	6.058
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.383.610	0
Skyldig selskabsskat	149.240	219.686
Anden gæld	573.075	579.596
Kortfristet gæld	6.057.810	1.395.657
Gæld i alt	26.203.478	4.980.837
Passiver i alt	31.763.376	14.898.726
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualforpligtelser		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. oktober 2019	125.000	7.561.455	216.000	7.902.455
Udbetalt udbytte	0	0	-216.000	-216.000
Årets resultat	0	407.980	633.226	1.041.206
Egenkapital 30. september 2020	125.000	7.969.435	633.226	8.727.661
Egenkapital 1. oktober 2020	125.000	7.969.435	633.226	8.727.661
Ekstraordinært udbytte	0	0	20.500.000	20.500.000
Udbetalt udbytte	0	0	-21.133.226	-21.133.226
Årets resultat	0	-7.418.445	0	-7.418.445
Egenkapital 31. december 2021	125.000	550.990	0	675.990

## Noter til årsregnskabet

	2020/21	2019/20
	15 mdr.	12 mdr.
1	Personaleomkostninger	
	Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.	
2	Finansielle omkostninger	
	Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0
	Andre finansielle omkostninger	106.958
	102.846	106.958
3	Skat af årets resultat	
	Aktuel skat af årets resultat	268.686
	Ændring i hensættelse til udskudt skat	24.965
	3.944.920	293.651

## Noter til årsregnskabet

	2020/21	2019/20
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
4 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum 1. oktober 2020	11.428.841	11.428.841
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december 2021	<u>11.428.841</u>	<u>11.428.841</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2020	3.271.159	3.171.159
Årets værdiregulering	16.800.000	100.000
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>20.071.159</u>	<u>3.271.159</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>31.500.000</u>	<u>14.700.000</u>

Centrale forudsætninger som er anvendt ved værdiansættelse til dagsværdi

Selskabets investeringsejendomme er målt til dagsværdi. Måling er baseret på en afkastbaseret model med et fastsat afkastkrav. 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. Det er ledelsens vurdering, at der er en usikkerhed forbundet med fastsættelse af ejendommen til handelsværdi.

Et ændret afkastkrav påvirker dagsværdien væsentligt og kan illustreres ved, at en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,58 mio. kr. Afkastkravet udgør 4,73% pr. 31. december.

Årets urealiserede gevinst på investeringsejendomme som er indregnet i resultatopgørelsen udgør 16,8 mio. kr. Årets urealiserede tab på investeringsejendomme som er indregnet i resultatopgørelsen udgør kr. 0.

## 5 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Fordringen er et anfordringslån der ikke er forrentet i låneperioden 1. oktober 2020 til 30. juni 2021. Tidligere kapitalejere har indfriet lånet i regnskabsåret.



## Noter til årsregnskabet

	2021	2020
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>6</b>		
<b>Gæld til realkrediinstitutter</b>		
Forfald efter 5 år	16.648.099	0
Forfald 1-5 år	3.497.569	0
Forfald inden 1 år	915.314	0
	<u>21.060.982</u>	<u>0</u>
<b>7</b>		
<b>Kreditinstitutter i øvrigt</b>		
Forfald efter 5 år	0	2.844.603
Forfald 1-5 år	0	740.577
Forfald inden 1 år	0	590.317
	<u>0</u>	<u>4.175.497</u>

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter med restgæld 21 mio. kr. er tinglyst ejerpantebreve på 21,3 mio. kr. i investeringsejendomme til bogført værdi på 31,5 mio. kr.

### 9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet ML Invest Køge ApS som administrationselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

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.

## Michael Larsen

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-841648192347  
Tidspunkt for underskrift: 07-06-2022 kl.: 14:38:01  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Michael Larsen

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-841648192347  
Tidspunkt for underskrift: 07-06-2022 kl.: 14:38:01  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Trine Ditlefsen

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-239372688282  
Tidspunkt for underskrift: 07-06-2022 kl.: 16:01:37  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Jesper Smidt

---

Som Revisor  
RID: 1287500629677  
Tidspunkt for underskrift: 07-06-2022 kl.: 16:48:44  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: e192cfMNTJh247772577

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).