

# **Ejendomsselskabet Nørrebrogade 43 A/S**

Kalvebod Brygge 39-41, 1560 København V  
CVR-nr. 24 21 37 57

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.09.19 - 31.08.20**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 14.01.21

Steen Raagaard Andersen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 19

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet Nørrebrogade 43 A/S  
c/o Lund Elmer Sandager Advokatpartnerselskab  
Kalvebod Brygge 39-41  
1560 København V  
Hjemsted: København  
CVR-nr.: 24 21 37 57  
Regnskabsår: 01.09 - 31.08

---

**Direktion**

---

Steen Raagaard Andersen

---

**Bestyrelse**

---

Peter Sørensen  
Lone Mortensen  
Lars Povl Jensen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.09.19 - 31.08.20 for Ejendomsselskabet Nørrebrogade 43 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.08.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.09.19 - 31.08.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. januar 2021

**Direktionen**

Steen Raagaard Andersen

**Bestyrelsen**

Peter Sørensen  
Formand

Lone Mortensen

Lars Povl Jensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Nørrebrogade 43 A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nørrebrogade 43 A/S for regnskabsåret 01.09.19 - 31.08.20, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.08.20 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.09.19 - 31.08.20 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen 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.

Søborg, den 14. januar 2021

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Lise Foss Nielsen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne9191

John Nielsen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne35451

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at eje og administrere faste ejendomme samt placering af kapital i værdipapirer.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.09.19 - 31.08.20 udviser et resultat på DKK 1.232.324 mod DKK -32.269 for tiden 01.09.18 - 31.08.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 13.013.797.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



## Resultatopgørelse

Note		2019/20 DKK	2018/19 DKK
	<b>Nettoomsætning</b>	<b>5.126.728</b>	<b>4.980.873</b>
	Andre eksterne omkostninger	-4.779.248	-4.324.029
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>347.480</b>	<b>656.844</b>
1	Personaleomkostninger	-130.000	-130.000
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>217.480</b>	<b>526.844</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-114.928	-114.928
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>102.552</b>	<b>411.916</b>
	Finansielle indtægter	1.542.960	156.036
2	Finansielle omkostninger	-40.285	-605.379
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.605.227</b>	<b>-37.427</b>
	Skat af årets resultat	-372.903	5.158
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.232.324</b>	<b>-32.269</b>

## Forslag til resultatdisponering

	Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
	Overført resultat	232.324	-32.269
	<b>I alt</b>	<b>1.232.324</b>	<b>-32.269</b>

<b>AKTIVER</b>		31.08.20	31.08.19
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	5.020.503	5.135.431
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.020.503</b>	<b>5.135.431</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.020.503</b>	<b>5.135.431</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	12.000
	Udskudt skatteaktiv	0	7.549
	Tilgodehavende selskabsskat	15.626	25.566
	Andre tilgodehavender	20.503	45.593
	Periodeafgrænsningsposter	41.160	32.751
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>77.289</b>	<b>123.459</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	9.497.767	8.476.740
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>9.497.767</b>	<b>8.476.740</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>3.776.567</b>	<b>2.714.127</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>13.351.623</b>	<b>11.314.326</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>18.372.126</b>	<b>16.449.757</b>

<b>PASSIVER</b>		31.08.20	31.08.19
		DKK	DKK
Note			
Selskabskapital		3.000.000	3.000.000
Overført resultat		9.013.797	8.781.473
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.000.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>13.013.797</b>	<b>11.781.473</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		968.121	601.504
Gæld til tilknyttede virksomheder		508.130	488.587
Selskabsskat		273.780	9.940
Anden gæld		2.802.361	2.694.755
Periodeafgrænsningsposter		805.937	873.498
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.358.329</b>	<b>4.668.284</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.358.329</b>	<b>4.668.284</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>18.372.126</b>	<b>16.449.757</b>

4 Eventualforpligtelser

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.09.19 - 31.08.20				
Saldo pr. 01.09.19	3.000.000	8.781.473	0	11.781.473
Forslag til resultatdisponering	0	232.324	1.000.000	1.232.324
Saldo pr. 31.08.20	3.000.000	9.013.797	1.000.000	13.013.797

	2019/20 DKK	2018/19 DKK
--	----------------	----------------

### 1. Personaleomkostninger

Lønninger	130.000	130.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

Vederlag til ledelsen:

Gager til direktion	40.000	40.000
---------------------	--------	--------

Vederlag til direktion	40.000	40.000
------------------------	--------	--------

Vederlag til bestyrelse	90.000	90.000
-------------------------	--------	--------

Vederlag til direktion og bestyrelse	130.000	130.000
--------------------------------------	---------	---------

### 2. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	19.543	17.998
----------------------------------	--------	--------

Renteomkostninger i øvrigt	20.742	21.201
Øvrige finansielle omkostninger	0	566.180

Øvrige finansielle omkostninger i alt	20.742	587.381
---------------------------------------	--------	---------

I alt	40.285	605.379
-------	--------	---------

### 3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
-------------	---------------------

Kostpris pr. 01.09.19	11.568.138
-----------------------	------------

Kostpris pr. 31.08.20	11.568.138
-----------------------	------------

---

Af- og nedskrivninger pr. 01.09.19	-6.432.707
Afskrivninger i året	-114.928
<hr/>	
Af- og nedskrivninger pr. 31.08.20	-6.547.635
<hr/>	
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.08.20	5.020.503

---

Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2019 andrager kr. 74.900.000.

#### 4. Eventualforpligtelser

##### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den maksimale hæftelse udgør t.DKK 398 på balancedagen, hvoraf t.DKK 274 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

#### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 11.700, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 5.021. Ejerpantebrevene henlægger i selskabets besiddelse.

#### 6. 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.

**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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.

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.

**RESULTATOPGØRELSE****Nettoomsætning**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsudgifter og administration m.v.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	15-50	40

Særlige installationer afskrives over 15 år, bygninger afskrives over 50 år og grunde afskrives ikke.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

### 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.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår



## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

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

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### 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.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### 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.

### Gældsforpligtelser

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

**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.