

Nørregade 5B ApS

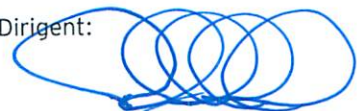
Brogade 33, 1., 5700 Svendborg

CVR-nr. 25 78 91 13

Årsrapport 2020/21

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. november 2021

Dirigent:

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke.

.....
Per Nordvig Nielsen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Nørregade 5B ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

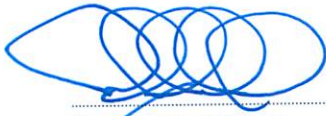
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 17. november 2021
Direktion:



Per Nordvig Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Nørregade 5B ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nørregade 5B ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, 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. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 regnskabsbrugere 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteplysningerne, 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 bl.a. 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.

Odense, den 17. november 2021
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor
mne32129

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Nørregade 5B ApS
Adresse, postnr., by	Brogade 33, 1., 5700 Svendborg
CVR-nr.	25 78 91 13
Stiftet	13. december 2020
Hjemstedskommune	Svendborg
Regnskabsår	1. juli 2020 - 30. juni 2021
Direktion	Per Nordvig Nielsen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Vedrørende forudsætninger for værdiansættelsen af selskabets ejendomme til dagsværdi og usikkerheder i forbindelse hermed henvises til note 6.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020/21 udviser et underskud på 3.506.617 kr. mod et overskud på 236.463 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på 6.405.754 kr.

Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Ledelsen venter, at den igangværende reovering af selskabets ejendom afsluttes i regnskabsåret 2021/22.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	Bruttofortjeneste	29.693	81.932
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-3.432.508	413.801
	Resultat før finansielle poster	-3.402.815	495.733
3	Finansielle omkostninger	-198.078	-235.914
	Resultat før skat	-3.600.893	259.819
4	Skat af årets resultat	94.276	-23.356
	Årets resultat	<u>-3.506.617</u>	<u>236.463</u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-3.506.617	236.463
		<u>-3.506.617</u>	<u>236.463</u>

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Balance

Note	kr.	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	13.200.000	16.000.000
		<u>13.200.000</u>	<u>16.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>13.200.000</u>	<u>16.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	47.336	13.460
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	37.044	33.800
	Andre tilgodehavender	29.076	67.782
	Periodeafgrænsningsposter	11.288	0
		<u>124.744</u>	<u>115.042</u>
	Likvide beholdninger	<u>30.425</u>	<u>10.247</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>155.169</u>	<u>125.289</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>13.355.169</u></u>	<u><u>16.125.289</u></u>

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Balance

Note	kr.	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	6.280.754	287.371
	Egenkapital i alt	<u>6.405.754</u>	<u>412.371</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	0	57.156
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>57.156</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	6.499.819	6.499.819
		<u>6.499.819</u>	<u>6.499.819</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	14.511	2.359.037
	Gæld til tilknyttede virksomheder	338.976	6.782.208
	Deposita	89.029	0
	Anden gæld	7.080	14.698
		<u>449.596</u>	<u>9.155.943</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>6.949.415</u>	<u>15.655.762</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>13.355.169</u></u>	<u><u>16.125.289</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2019	125.000	50.908	175.908
Overført via resultatdisponering	0	236.463	236.463
Egenkapital 1. juli 2020	125.000	287.371	412.371
Overført via resultatdisponering	0	-3.506.617	-3.506.617
Koncerntilskud	0	9.500.000	9.500.000
Egenkapital 30. juni 2021	125.000	6.280.754	6.405.754

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nørregade 5B ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter og indregnes på et periodiseret grundlag.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrations-selskabet.

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres efter en afkastbaseret værdiansættelsesmodel på baggrund af fremtidig indtjening og markedsafkast.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	145.245	179.908
Andre finansielle omkostninger	52.833	56.006
	<u>198.078</u>	<u>235.914</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-37.120	-33.800
Årets regulering af udskudt skat	-57.156	57.156
	<u>-94.276</u>	<u>23.356</u>

5 Materielle anlægsaktiver

kr.

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2020	15.586.199
Tilgange	632.508
Kostpris 30. juni 2021	<u>16.218.707</u>
Opskrivninger 1. juli 2020	413.801
Årets værdireguleringer	-3.432.508
Opskrivninger 30. juni 2021	<u>-3.018.707</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	<u>13.200.000</u>

Selskabet ejer en projekt ejendom i Kgs. Lyngby, som er indregnet til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model med et afkastkrav på 5 % ved kontorudlejning (10 % af arealet) samt 3,5 % ved boligudlejning (90 % af arealet).

I den opgjorte værdi er fratrukket de forventede istandsættelsesomkostninger og der er taget højde for perioden frem til fuld udlejning.

Såfremt afkastkravet falder med 0,25 % stiger ejendommens værdi med ca. 2,0 mio. kr. og såfremt afkastkravet stiger med 0,25 % falder ejendommens værdi med ca. 1,8 mio. kr.

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 6.640 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Noter

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Virksomheden er sambeskattet med modervirksomheden Nordvig Invest A/S som administrationselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitut er der stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver i form af pantebreve for 6.640 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af de til sikkerhed stillede aktiver udgør 13,2 mio.kr.