



## Ejendomsselskabet Nørregade 68 ApS

Nørregade 27  
3300 Frederiksværk  
CVR-nr. 32 77 41 48

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2024

---

Anne Elmvang  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Nørregade 68 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 26. juni 2024

### **Direktion**

Anne Elmvang

## **Revisors erklæring om opstilling af årsrapport**

### ***Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Nørregade 68 ApS***

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Nørregade 68 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederikssund, den 26. juni 2024

### **LPOG ApS**

Statsautoriserede Revisorer  
CVR-nr. 33 16 72 88

Anders Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne34550

## **Selskabsoplysninger**

### **Selskabet**

Ejendomsselskabet Nørregade 68 ApS  
Nørregade 27  
3300 Frederiksværk

CVR-nr.: 32 77 41 48

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023  
Stiftet: 19. februar 2010

Hjemsted: Halsnæs

### **Direktion**

Anne Elmvang

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 74.025, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 3.126.716.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nørregade 68 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler 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. Herudover 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.

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

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning medtages i det år, hvor udlejningen har fundet sted.

#### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder det forbrug af varer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	50 år

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>80.950</b>	<b>204</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		<u>-82.574</u>	<u>-83</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.624</b>	<b>121</b>
Finansielle indtægter	2	11.658	12
Finansielle omkostninger	3	<u>-81.663</u>	<u>-52</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-71.629</b>	<b>81</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-2.396</u>	<u>-36</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-74.025</u></b>	<b><u>45</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-74.025</u>	<u>45</u>
		<b><u>-74.025</u></b>	<b><u>45</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		4.653.421	4.736
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.653.421</b>	<b>4.736</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.653.421</b>	<b>4.736</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.138.768	1.163
Andre tilgodehavender		121.894	120
Udskudt skatteaktiv		8.016	8
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.268.678</b>	<b>1.291</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>94.802</b>	<b>151</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.363.480</b>	<b>1.442</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>6.016.901</b>	<b>6.178</b>

## Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 TDKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		3.100.000	3.100
Overført resultat		26.716	101
<b>Egenkapital</b>		<b>3.126.716</b>	<b>3.201</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.610.442	2.735
Deposita		70.501	19
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>2.680.943</b>	<b>2.754</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	141.204	147
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10
Skyldig sambeskatningsbidrag		1.958	36
Anden gæld		56.080	30
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>209.242</b>	<b>223</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.890.185</b>	<b>2.977</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>6.016.901</b>	<b>6.178</b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	3.100.000	100.741	3.200.741
Årets resultat	0	-74.025	-74.025
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>3.100.000</b>	<b>26.716</b>	<b>3.126.716</b>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
	DKK	TDKK	
<b>1 Personaleomkostninger</b>			
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>	
<b>2 Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	11.583	12	
Andre finansielle indtægter	<u>75</u>	<u>0</u>	
	<b><u>11.658</u></b>	<b><u>12</u></b>	
<b>3 Finansielle omkostninger</b>			
Andre finansielle omkostninger	<u>81.663</u>	<u>52</u>	
	<b><u>81.663</u></b>	<b><u>52</u></b>	
<b>4 Skat af årets resultat</b>			
Årets aktuelle skat	1.958	36	
Årets udskudte skat	<u>438</u>	<u>0</u>	
	<b><u>2.396</u></b>	<b><u>36</u></b>	
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	Gæld	Gæld	Gæld
	1. januar 2023	31. december 2023	Afdrag næste år
	<u>2.881.585</u>	<u>2.751.646</u>	<u>141.204</u>
Gæld til realkreditinstitutter	2.881.585	2.751.646	141.204
Deposita	<u>20.400</u>	<u>70.501</u>	<u>0</u>
	<b><u>2.901.985</u></b>	<b><u>2.822.147</u></b>	<b><u>141.204</u></b>
			<u>Restgæld efter 5 år</u>
			<u>2.069.024</u>
			<b><u>2.069.024</u></b>

## **Noter**

### **6 Eventualforpligtelser**

#### **Sambeskatning**

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v.

### **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for restgæld til realkreditinstitutter, 2.752 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 4.653 t.kr.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Anne Lindberg Elmvang

Direktør

Serienummer: 48ea1df2-424c-49fd-8a25-6dcea8c1b3e8

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-06-27 19:24:26 UTC



## Anders Pedersen

LPOG ApS STATSAUTORISEREDE REVISORER CVR: 33167288

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 4e12ba13-4531-48d9-8e96-e7c463c58f2e

IP: 80.197.xxx.xxx

2024-06-27 19:56:32 UTC



## Anne Lindberg Elmvang

Dirigent

Serienummer: 48ea1df2-424c-49fd-8a25-6dcea8c1b3e8

IP: 83.94.xxx.xxx

2024-06-28 14:18:51 UTC



Penneo dokumentnøgle: D3PTI-KOKLZ-WHK45-ZDBHU-4074T-IB4JG

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**