

**Nørrebo ApS**  
Magstræde 2, 2791 Dragør

**CVR-nr. 33 63 73 06**

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. april 2022

---

Jan Borg  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Nørrebo ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 29. april 2022

**Direktion**

Jan Borg

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Nørrebo ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Nørrebo ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 Dem 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 revisoreres 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ikast, den 29. april 2022

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

### **Flemming Sillesen**

statsautoriseret revisor  
mne31436

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Nørrebo ApS Magstræde 2 2791 Dragør
	Telefon: 28970780
	CVR-nr.: 33 63 73 06
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jan Borg
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve virksomhed med køb, salg og udlejning af boligejendomme og service samt aktiviteter i tilknytning hertil.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 4.469.716 kr. mod 1.036.277 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Nørrebo ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i 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 og for betalte acontoskatter.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>771.433</b>	<b>739.685</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	5.652.176	853.088
1 Personaleomkostninger	<u>-623.873</u>	<u>-198.742</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>5.799.736</b>	<b>1.394.031</b>
Andre finansielle indtægter	1.013	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-70.339</u>	<u>-62.944</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>5.730.410</b>	<b>1.331.087</b>
2 Skat af årets resultat	<u>-1.260.694</u>	<u>-294.810</u>
<b>Årets resultat</b>	<b>4.469.716</b>	<b>1.036.277</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	480.000	0
Overføres til overført resultat	<u>3.989.716</u>	<u>1.036.277</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b>4.469.716</b>	<b>1.036.277</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>22.000.000</u>	<u>16.347.825</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>22.000.000</u>	<u>16.347.825</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>22.000.000</u></b>	<b><u>16.347.825</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Periodeafgrænsningsposter	<u>21.031</u>	<u>19.809</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>21.031</u>	<u>19.809</u>
	Likvide beholdninger	<u>382.023</u>	<u>346.522</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>403.054</u></b>	<b><u>366.331</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>22.403.054</u></b>	<b><u>16.714.156</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>	2021	2020
Note	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	480.000	480.000
Overført resultat	12.508.309	8.518.593
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>12.988.309</u></b>	<b><u>8.998.593</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	3.423.138	2.178.438
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>3.423.138</u></b>	<b><u>2.178.438</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Gæld til realkreditinstitutter	0	4.865.170
5 Deposita	280.690	280.690
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>280.690</u>	<u>5.145.860</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	4.892.474	45.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.000	14.000
Selskabsskat	5.994	105.996
Anden gæld	798.449	226.269
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.710.917</u>	<u>391.265</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>5.991.607</u></b>	<b><u>5.537.125</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>22.403.054</u></b>	<b><u>16.714.156</u></b>
<b>6 Oplysninger om dagsværdi</b>		
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Eventualposter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2020	480.000	7.482.316	7.962.316
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.036.277	1.036.277
Egenkapital 1. januar 2021	480.000	8.518.593	8.998.593
Årets overførte overskud eller underskud	0	3.989.716	3.989.716
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	480.000	480.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-480.000	-480.000
	<b>480.000</b>	<b>12.508.309</b>	<b>12.988.309</b>

## Noter

	2021	2020
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	618.864	193.864
Andre omkostninger til social sikring	5.009	4.878
	<b>623.873</b>	<b>198.742</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	15.994	105.996
Årets regulering af udskudt skat	1.244.700	188.816
Regulering af tidligere års skat	0	-2
	<b>1.260.694</b>	<b>294.810</b>
	31/12 2021	31/12 2020
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	7.180.603	7.046.666
Tilgang i årets løb	0	133.937
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>7.180.603</b>	<b>7.180.603</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	9.167.222	8.314.134
Årets regulering til dagsværdi	5.652.175	853.088
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b>14.819.397</b>	<b>9.167.222</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>22.000.000</b>	<b>16.347.825</b>

Investeringsejendommen består af en ejendom i Dragør. Ejendommen består af et beboelseslejemål. Dagsværdien pr. 31. december 2021 er opgjort til vurderet handelsværdi.

## Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.892.474	4.910.170
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-4.892.474</u>	<u>-45.000</u>
	<b>0</b>	<b>4.865.170</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>5. Deposita</b>		
Deposita i alt	280.690	280.690
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Deposita i alt</b>	<b>280.690</b>	<b>280.690</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>6. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b>Investerings- ejendomme</b>
Dagsværdi 31. december		<u>22.000.000</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>5.652.176</u>
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.952 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 22.000 t.kr.		
<b>8. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Ingen.		