

# Nørrebro 2019 Holding ApS

## Årsrapport 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. april 2023

---

Rasmus Brunbjerg Muff  
Dirigent

Nørrebro 2019 Holding ApS  
CVR-nr. 35 66 66 80  
Roskildevej 65, Albertslund

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
Hoved- og nøgletal	5
Økonomiske forhold og forventninger	6
<b>Påtegninger</b>	<b>7</b>
Ledespåtegning	8
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	9
<b>Årsregnskab</b>	<b>11</b>
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

### **Nørrebro 2019 Holding ApS**

Roskildevej 65  
2620 Albertslund

Telefon: +45 4386 4386  
Telefax: +45 4386 3386  
CVR-nr.: 35 66 66 80

Stiftet: 20. februar 2014  
Hjemsted: Albertslund  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

## Bestyrelse

Kræn Østergaard Nielsen,  
formand  
Anders Boll Holmelund  
Flemming Møller Hansen

## Direktion


Rikke Vang, direktør

## Revision

Deloitte  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

# Ledelsesberetningen

# Hoved- og nøgletal

t. kr.	2022	2021	2020	2019	2018
<b>Resultatopgørelse</b>					
Bruttoresultat	-8,1	-19,3	-30,6	-848,3	-144,7
Driftsresultat (EBIT)	-8,1	-19,3	30,6	-848,3	-144,7
Resultat efter kapitalinteresser	-8.152,0	15.152,3	39.676,2	3.083,0	13.692,8
Finansielle poster, netto	-0,4	-0,2	-9,7	-34,8	0,0
Resultat før skat	-8.152,4	15.152,1	39.635,9	2.200,0	13.548,1
<b>Årets resultat</b>	<b>-8.147,7</b>	<b>15.157,4</b>	<b>39.641,0</b>	<b>2.212,2</b>	<b>13.550,0</b>
<b>Balance</b>					
Aktiver i alt	101.078,9	109.220,2	94.046,1	58.865,0	85.500,0
Egenkapital	101.038,7	109.186,5	94.029,1	57.888,1	85.426,0
<b>Nøgletal</b>					
Egenkapitalens forrentning (ROE)	neg. 	14,9 %	0,0 %	3,1 %	15,9 %
Soliditetsgrad	100,0 %	0,0 %	0,0 %	98,3 %	0,0 %
<b>Medarbejdere</b>					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	0	0	0	0	0
Antal medarbejdere (ultimo)	0	0	0	0	0

Der henvises til definitioner i afsnittet om anvendt regnskabspraksis i Note 1.

# Økonomiske forhold og forventning

## Hovedaktivitet

Nørrebro 2019 Holding ApS indgår i Coop amba- koncernen, der er ejet af 1,98 millioner danskere.

Nørrebro 2019 Holding ApS' hovedaktivitet omfatter investering i selskaber, der direkte eller indirekte ejer fast ejendom i Danmark.

## Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat afspejler resultatet i Nørrebro 2019 ApS. Ledelsen anser årets resultat for værende tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som har indflydelse på bedømmelsen af selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2022

# Påtegninger

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Nørrebro 2019 Holding ApS.

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. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsårets 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, den 13. april 2023

## Direktionen

Rikke Vang  
Direktør

## Bestyrelsen

Kræn Østergård Nielsen  
Formand

Anders Boll Holmelund

Flemming Hansen



# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til anpartshaveren i Nørrebro 2019 Holding ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nørrebro Holding 2019 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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. Fejlinformation 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 brugerne 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 anvendte 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.
- 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 herudover 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.

København, den 13. april 2023

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Jens Sejer Pedersen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne14986

Henrik Hartmann Olesen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34143

# Årsregnskab

# Resultatopgørelse

For perioden 1. januar - 31. december

t. kr.	Note	2022	2021
Andre eksterne omkostninger		-8,1	-19,3
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-8,1</b>	<b>-19,3</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-8.143,9	15.171,6
<b>Resultat efter kapitalinteresser</b>		<b>-8.152,0</b>	<b>15.152,3</b>
Andre finansielle indtægter		0,3	0,1
Andre finansielle omkostninger		-0,7	-0,3
<b>Resultat før skat</b>		<b>-8.152,4</b>	<b>15.152,1</b>
Skat af resultat	2	4,7	5,3
<b>Årets resultat</b>		<b>-8.147,7</b>	<b>15.157,4</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-8.143,9	15.171,6
Overført resultat		-3,8	-14,2
		<b>-8.147,7</b>	<b>15.157,4</b>

## Balance - Aktiver

Pr 31. december

t. kr.	Note	2022	2021
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	100.896,2	109.040,1
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>100.896,2</b>	<b>109.040,1</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>100.896,2</b>	<b>109.040,1</b>
Andre tilgodehavender		0,2	0,2
Udskudt skat	4	32,4	31,5
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		2,1	0,0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>34,7</b>	<b>31,7</b>
<b>Likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer</b>		<b>148,0</b>	<b>148,4</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>182,7</b>	<b>180,1</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>101.078,9</b>	<b>109.220,2</b>

## Balance - Passiver

Pr 31. december

t. kr.	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		35.000,0	35.000,0
Nettoopskrivning efter indre værdis metode		65.896,2	74.040,1
Overført resultat		142,5	146,4
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>101.038,7</b>	<b>109.186,5</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0,0	15,3
Gæld til tilknyttede virksomheder		27,0	13,4
Anden gæld		13,2	5,0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>40,2</b>	<b>33,7</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>40,2</b>	<b>33,7</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>101.078,9</b>	<b>109.220,2</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	5		
<b>Eventualposter</b>	6		
<b>Koncernforhold</b>	7		
<b>Nærtstående parter</b>	8		

# Egenkapitalopgørelse

Pr. 31. december

t. kr.	Virksomheds- kapital	Netto- opskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Saldo pr. 1.1.2021	35.000,0	58.868,5	160,6	94.029,1
Udloddet udbytte	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets resultat	0,0	15.171,6	-14,2	15.157,4
Øvrige reguleringer	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Saldo pr. 31.12.2021</b>	<b>35.000,0</b>	<b>74.040,1</b>	<b>146,4</b>	<b>109.186,5</b>
Saldo pr. 1.1.2022	35.000,0	74.040,1	146,4	109.186,5
Årets tilgang	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets resultat	0,0	-8.143,9	-3,8	-8.147,7
Øvrige reguleringer	0,0	0,0	-0,1	-0,1
<b>Saldo pr. 31.12.2022</b>	<b>35.000,0</b>	<b>65.896,2</b>	<b>142,5</b>	<b>101.038,7</b>

# **Noter til årsregnskabet**

# Noter

## Note 1: Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nørrebro 2019 Holding ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelse

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Indtægter af kapitalandel i tilknyttet

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Selskabet er sambeskattet med alle danske koncernvirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balance

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

## Egenkapital

### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomhed i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Udskudt skat

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.



## Noter (fortsat)

### Note 2: Skat af årets resultat

t.kr.	2022	2021
Aktuel skat	1,6	0,0
Ændring af udskudt skat	0,3	0,0
Regulering vedrørende tidligere år	2,8	5,3
<b>I alt</b>	<b>4,7</b>	<b>5,3</b>

### Note 3: Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

t.kr.	2022	2021
Anskaffelsesværdi pr. 1. januar	35.000,0	35.000,0
<b>Anskaffelsesværdi pr. 31. december</b>	<b>35.000,0</b>	<b>35.000,0</b>
Værdireguleringer pr. 1. januar	74.040,1	58.868,5
Årets resultat	-8.143,9	15.171,6
Udbytte	0,0	0,0
<b>Værdireguleringer pr. 31. december</b>	<b>65.896,2</b>	<b>74.040,1</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>100.896,2</b>	<b>109.040,1</b>

t.kr.	Kapital- andele	Selskabs- kapital	Egenkapital	Årets resultat
Nørrebro 2019 ApS	100%	35.000	100.896	-8.144

### Note 4: Udskudt skat

t.kr.	2022	2021
Udskudt skat 1. januar	-31,6	-28,0
Regulering vedrørende tidligere år	-0,5	-3,6
Årets bevægelser	-0,3	0,0
<b>Udskudt skat 31. december</b>	<b>-32,4</b>	<b>-31,6</b>

Udskudte skatter er opgjort som midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af hovedsagelig fremførbare skattemæssige underskud.

### Note 5: Pantsætninger og sikkerhedsstillelse

Ingen.

### Note 6: Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Coop Amba som administrationselskab.

Selskabet hæfter derfor fra og med 2019 solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. november 2019 ligeledes solidarisk for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

### Note 7: Koncernforhold

I medfør af ÅRL § 71 kan det oplyses, at selskabet for regnskabsåret 2022 indgår i koncernregnskabet for Coop Danmark A/S, Albertslund og Coop amba, Albertslund

### Note 8: Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse på Nørrebro Holding 2019 APS er Coop Danmark A/S, Roskildevej 65, 2620 Albertslund

Ultimativ modervirksomhed er:  
Coop amba, Roskildevej 65, 2620 Albertslund.

### Transaktioner:

Der har i året ikke været foretaget koncerninterne transaktioner, som ikke har været på markedsmæssige vilkår.