

Nørrebro 2019 ApS

Årsrapport 2022

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

Rasmus Brunbjerg Muff
Dirigent

Nørrebro 2019 ApS
CVR-nr. 35 66 67 29
Roskildevej 65, Albertslund

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Økonomiske forhold og forventninger	5
Påtegninger	6
Ledespåtegning	7
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	8
Årsregnskab	10
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

Nørrebro 2019 ApS

Roskildevej 65
2620 Albertslund

Telefon: +45 4386 4386
Telefax: +45 4386 3386
CVR-nr.: 35 66 67 29

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

Ledelsesberetning

Økonomiske forhold og forventninger

Hovedaktivitet

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

Nørrebro 2019 ApS' hovedaktivitet består af investering i og udlejning af udlejningsejendomme.

Selskabets eneste aktivitet er at eje, udleje og administrere ejendommen beliggende på Nørrebrogade 155-159 i København.

Ejendommen anvendes til boligudlejning og rummer desuden 5 erhvervslejemål, hvoraf det ene anvendes til et Kvickly supermarked drevet af Coop Danmark A/S. To erhvervsmaal anvendes til kontor - og klinikformål, mens et erhvervslejemål anvendes til daginstitution.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 255.600 t.kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer jævnfør omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation. Der er usikkerhed forbundet med fastansættelsen af diskonteringsfaktorerne, og en forøgelse af diskonteringsfaktoren med gennemsnit 0,25% - point vil dagsværdien ændres med -15 mio. kr. og 17 mio. kr. henholdsvis jævnfør omtale heraf i note 4.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 udviser et resultat på -8.144 t. kr. mod et overskud på 15.172 t.kr. sidste år. Resultatet er påvirket af værdireguleringer på investeringsejendomme.

Selskabets balance pr. 31 december udviser en balancesum på 278.451 t.kr. mod 529.099 t.kr. sidste år og en egenkapital på 100.896 t.kr., som sidste år lå på 109.040 t.kr.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer et positivt driftsresultat på 7,4 millioner for 2023. Det kommende års resultat vil endvidere være påvirket af udviklingen i såvel renteniveau som ejendomsmarkedet.

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 for Nørrebro 2019 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 Møller Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i Nørrebro 2019 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nørrebro 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 2022- 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
Nettoomsætning		11.541,6	11.178,3
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-20.400,0	14.202,9
Andre eksterne omkostninger		-641,9	-2.907,9
Bruttoresultat		-9.500,3	22.473,3
Personaleomkostninger	2	0,0	-40,0
Driftsresultat		-9.500,3	22.433,3
Øvrige finansielle indtægter		49,4	0,0
Øvrige finansielle omkostninger		-1.518,9	-3.146,0
Resultat før skat		-10.969,8	19.287,3
Skat af årets resultat	3	2.825,9	-4.115,7
ÅRETS RESULTAT		-8.143,9	15.171,6

Forslag til resultatdisponering

Udbytte for regnskabsåret		0,0	0,0
Overført resultat		-8.143,9	15.171,6
		-8.143,9	15.171,6

Balance - Aktiver

Pr 31. december

t. kr.	Note	2022	2021
Anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	4	255.600,0	276.000,0
Materielle anlægsaktiver		255.600,0	276.000,0
Andre tilgodehavender	5	100,0	100,0
Finansielle anlægsaktiver		100,0	100,0
ANLÆGSAKTIVER I ALT		255.700,0	276.100,0
Omsætningsaktiver			
Periodeafgrænsningsposter		4,2	133,7
Tilgodehavender		4,2	133,7
Likvide beholdninger		22.746,6	252.865,6
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		22.750,8	252.999,3
AKTIVER I ALT		278.450,8	529.099,3

Balance - Passiver

Pr. 31. december

t. kr.	Note	2022	2021
Egenkapital			
Virksomhedskapital		35.000,0	35.000,0
Overført resultat		65.896,2	74.040,1
Egenkapital		100.896,2	109.040,1
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat	6	35.504,3	40.299,4
Andre hensatte forpligtelser		203,5	175,1
Hensatte forpligtelser i alt		35.707,8	40.474,5
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld		133.466,4	133.962,5
Deposita		4.459,6	4.403,8
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	137.926,0	138.366,3
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	775,0	1.560,5
Leverandører af varer og tjenesteydelser		278,3	160,7
Gæld til tilknyttede virksomheder		250,6	236.913,4
Skyldigt sambeskatningsbidrag		1.290,0	0,0
Anden gæld		679,0	1.791,3
Periodeafgrænsningsposter		647,9	792,5
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.920,8	241.218,4
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		141.846,8	379.584,7
PASSIVER I ALT		278.450,8	529.099,3
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Eventualforpligtelser	9		
Koncernforhold	10		
Nærtstående parter	11		

Egenkapitaloppgørelse

Pr. 31. december

t. kr.	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Saldo pr. 1.1.2021	35.000,0	58.868,5	93.868,5
Udloddet udbytte	0,0	0,0	0,0
Årets resultat	0,0	15.171,6	15.171,6
Saldo pr. 31.12.2021	35.000,0	74.040,1	109.040,1
Saldo pr. 1.1.2022	35.000,0	74.040,1	109.040,1
Udloddet udbytte	0,0	0,0	0,0
Årets resultat	0,0	-8.143,9	-8.143,9
Saldo pr. 31.12.2022	35.000,0	65.896,2	100.896,2

Noter til årsregnskabet

Noter

Note 1: Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt 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

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendomme. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger m.v. optages i balancen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, administrationsomkostninger, salgsfremmende omkostninger med videre. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter bestyrelses honorar.

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

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 aconto skat.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastansættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Noter (fortsat)

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi

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.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser, herunder Grundejernes Investeringsfond. Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser indregnes, når selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi

Noter (fortsat)

Note 2: Personaleomkostninger

t. kr.	2022	2021
Øvrige personalerelaterede omkostninger	0,0	-40,0
I alt	0,0	-40,0

Personaleomkostninger består alene af bestyrelseshonorar. Der er ingen ansatte i virksomheden.

Note 3: Skat af årets resultat

t. kr.	2022	2021
Aktuel skat	-1.289,3	0,0
Ændring af udskudt skat	3.702,3	-4.243,2
Regulering vedrørende tidligere år	412,9	127,5
I alt	2.825,9	-4.115,7

Note 4: Investeringsejendomme

t. kr.	2022	2021
Anskaffelsværdi pr. 1. januar	118.497,4	117.832,1
Tilgang til anskaffelsværdi	0,0	665,3
Afgang til anskaffelsværdi	0,0	0,0
Anskaffelsværdi pr. 31. december	118.497,4	118.497,4

Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	157.502,6	143.299,8
Årets regulering til dagsværdi	-20.400,0	14.202,9
Tilbageførte af- og nedskrivninger vedr. årets afgang	0,0	-0,1
Af- og nedskrivninger pr. 31. december	137.102,6	157.502,6

Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	255.600,0	276.000,0
---	------------------	------------------

Selskabets investeringsejendom omfatter erhvervsdel på 5.259 m² og 24 boliglejemål på 2.441 m² i alt 7.700 m² beliggende på Nørrebrogade 155-159, 2200 København N

Investeringsejendommen er jævnfør beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen.

Terminalværdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i år 11 for erhverv og år 21 for boligdelen, divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor (ekskl. inflation).

Den vægtede gennemsnitlige diskonteringsfaktor for erhverv og bolig inklusive forventet inflation udgør 5,96 % pr. pr. 31. december 2022 (2021: 5,38 %).

Ved ændring af afkastprocenten med +/- 0,25 ændres dagsværdien med -15 mio. kr. og 17 mio. kr. henholdsvis.

Centrale forudsætninger anvendt ved målingen er

- Diskonteringsfaktor på 6,25 % for erhverv og 5,00 % for bolig (inkl. forventet inflation på 1,5 %)
- Erhvervslejen er på vurderingstidspunktet under markedslejen og forventes øget til markedsleje over en 4-årig periode
- For boligdelen forventes moderniseringer for ca. 9,6 mio. DKK over budgetperioden for at opretholde et lejeniveau på markedsniveau
- Forventet stigning i boligleje ved modernisering efter lejelovens § 19 stk. 2 over 15 år

Ejendommen er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 33.162 DKK/m² for erhverv, og 33.265 DKK/m² vedrørende boligdelen.

Ekstern vurderingsmand har medvirket ved vurdering af ejendommen med en samlet dagsværdi på 255,6 mio. DKK

Note 5: Finansielle anlægsaktiver

t. kr.	2022	2021
Anskaffelsværdi pr. 1. januar	100,0	100,0
Anskaffelsværdi pr. 31. december	100,0	100,0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	100,0	100,0

Note 6: Udskudt skat

t. kr.	2022	2021
Udskudt skat 1. januar	40.299,4	36.183,7
Regulering vedrørende tidligere år	-1.092,8	-127,5
Årets bevægelser	-3.702,3	4.243,2
Udskudt skat 31. december	35.504,3	40.299,4

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

Noter (fortsat)

Note 7: Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder	Forfald inden for 12 måneder	Forfald efter 12 måneder	Restgæld efter 5 år
t.kr.	2021	2022	2022	2022
Gæld til realkreditinstitutter	1.560,5	775,0	133.466,4	130.175,1
Deposita	0,0	0,0	4.459,7	4.459,7
	1.560,5	775,0	137.926,0	134.634,7

Note 8: Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er stillet selvskyldnerkaution for alt mellemværende til Nørrebro 2019 Holding ApS.

Der er stillet et realkreditpantebrev til sikkerhed for selskabets ejendom.
Regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver pr. 31.12.2022 er 255.600 t.kr.

Note 9: 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 10: Koncernforhold

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

Note 11: Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse på Nørrebro 2019 ApS: 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.