

Nørrebro 2019 ApS
CVR-nr. 35 66 67 29
Roskildevej 65, 2620 Albertslund

ÅRSRAPPORT 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. april 2022.



Rasmus Brunbjerg Muff

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter, herunder anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

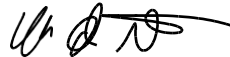
Albertslund, den 6. april 2022

Direktion


Rikke Vang

Rikke Vang
Direktør

Bestyrelse



Kræn Østergård Nielsen
Formand



**Anders Boll
Holmelund**

Flemming Møller Hansen

**Flemming Møller
Hansen**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i Nørrebro 2019 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nørrebro 2019 ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 (fortsat)

- 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 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.

København, den 6. april 2022

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

Selskabsoplysninger

Selskabet

Nørrebro 2019 ApS
Roskildevej 65
2620 Albertslund

CVR-nr.: 35 66 67 29
Stiftet: 20.02.2014
Hjemsted: Albertslund
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Kræn Østergård Nielsen, Formand
Anders Boll Holmelund
Flemming Møller Hansen

Direktion

Rikke Vang, Direktør

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Nørrebro 2019 ApS indgår i Coop amba koncernen, der er ejet af 1,9 mio. danskere.

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

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat efter skat udgør 15.172 t.kr. mod 39.676 t.kr. sidste år. Resultatet er påvirket positivt af værdireguleringer på investeringsejendomme med 11.078 tkr efter skat. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet anvender dagsværdi ved indregning af selskabets investeringsejendomme, som er beliggende i det centrale København. Ejendommene er dagsværdireguleret på basis af en ekstern mæglervurdering.

Særlige risici

Med det formål at reducere eksponeringen over for ændringer i elprisen anvender selskabet finansielle instrumenter på elmarkedet. Afdækningen sker på koncernniveau, og koncernens finanspolitik foreskriver en langsigtet prissikringsstrategi

Forventet udvikling

Ledelsen forventer et positivt driftsresultat ekskl. dagsværdireguleringer for 2022. 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 2021

Årsregnskab

Resultatopgørelse

(kr.)

Note		2021	2020
	Bruttofortjeneste	8.270.387	4.893.751
	Værdiregulering af investeringsejendomme	14.202.883	58.433.150
2	Personaleomkostninger	-39.996	-49.166
	Driftsresultat	22.433.274	63.277.735
3	Andre finansielle indtægter	0	0
4	Andre finansielle omkostninger	-3.145.993	-12.156.835
	Resultat før skat	19.287.281	51.120.900
5	Skat af årets resultat	-4.115.706	-11.444.656
	Årets resultat	15.171.575	39.676.244
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	15.171.575	39.676.244
		15.171.575	39.676.244

Balance - Aktiver

Pr. 31. December

(t.kr.)

Note	2021	2020
ANLÆGSAKTIVER		
	276.000.000	261.131.825
6	276.000.000	261.131.825
	100.000	100.000
7	100.000	100.000
	276.100.000	261.231.825
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
	0	107.728.062
	0	815.179
	133.734	64.203
	133.734	108.607.444
	252.865.573	2.301.173
	252.999.307	110.908.617
	529.099.307	372.140.442

Balance - Passiver

Pr. 31. December

(t.kr.)

Note	2021	2020
Egenkapital		
Aktiekapital	35.000.000	35.000.000
Overført resultat	74.040.087	58.868.510
	109.040.087	93.868.510
Hensatte forpligtelser		
8 Udskudt skat	40.299.362	36.183.656
Andre hensatte forpligtelser	175.085	193.250
	40.474.447	36.376.906
Langfristede gældsforpligtelser		
9 Prioritetsgæld	133.962.517	0
Andre langfristede gældsforpligtelser	4.403.810	4.263.182
	138.366.327	4.263.182
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.560.483	0
Leverandørgæld	160.689	67.464
Gæld til tilknyttede virksomheder	236.913.439	234.414.771
Anden gæld	1.791.336	2.368.659
Periodeafgrænsningsposter	792.500	780.950
	241.218.447	237.631.844
Gældsforpligtelser i alt	379.584.773	241.895.026
PASSIVER I ALT	529.099.307	372.140.442
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Eventualforpligtelser		

Egenkapitaloppgørelse

Pr. 31. December

(kr.)

	<u>Anparts- kapital *)</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Saldo pr. 1.1.2020	35.000.000	19.192.266	4.500.000	58.692.266
Udloddet udbytte	0	0	-4.500.000	-4.500.000
Overført via resultatdisponering	0	39.676.244	0	39.676.244
Saldo 31.12.2020	35.000.000	58.868.510	0	93.868.510
Overført via resultatdisponering	0	15.171.575	0	15.171.575
Øvrige reguleringer	0	2	0	2
Saldo pr. 31.12.2021	35.000.000	74.040.087	0	109.040.087

Anpartskapitalen har udviklet sig som følger;

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anpartskapital pr. 1. januar	35.000.000	35.000.000
Kapitalforhøjelse	0	0
Kapitalnedsættelse	0	0
Anpartskapital pr. 31. december	35.000.000	35.000.000

Noter

Note 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nørrebro 2019 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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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 driftsindtægter indeholder indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, administrationsomkostninger, salgsfremmende omkostninger m.v. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver, samt gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter bestyrelseshonorar.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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 ejendommenes 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".

Finansielle anlægsaktiver

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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 indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Nørrebro 2019 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

(kr.)

	2021	2020
2 Personalemkostninger		
Lønninger og gager	-39.996	-49.166
	-39.996	-49.166
Bestyrelse	-39.996	-49.166
3 Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed	0	0
	0	0
4 Andre finansielle omkostninger		
Finansielle udgifter til tilknyttet virksomhed	-2.457.894	-327.722
Finansielle udgifter langfristet gæld	0	-11.414.217
Andre finansielle udgifter	-688.099	-414.896
	-3.145.993	-12.156.835
5 Skat af årets resultat		
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-4.243.202	-11.444.656
Regulering vedrørende tidligere år	127.496	0
	-4.115.706	-11.444.656

(kr.)

6 Investeringsejendomme

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
Anskaffelsværdi pr. 1.1.	117.832.075	186.769.168
Tilgang til anskaffelsespris	665.292	62.350
Afgang til anskaffelsespris	0	-68.999.443
Anskaffelsværdi pr. 31.12.	118.497.367	117.832.075
Regulering til dagsværdi pr. 1.1.	143.299.750	118.230.832
Årets regulering til dagsværdi	14.202.883	58.433.150
Tilbageførte reguleringer vedr. årets afgang	0	-33.364.232
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.	157.502.633	143.299.750
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.	276.000.000	261.131.825

Selskabets investeringsejendom består af en bolig- og erhvervsejendom på i alt 6.763 m² beliggende på Nørrebrogade 155-159, 2200 København N. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen.

Følgende diskonteringsfaktorer (inkl. 1,5 % forventet inflation) er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Erhvervsejendommen er der benyttet et afkastkrav på 4,5%
- Boligejendommen er der benyttet et afkastkrav på 3,25%

Den gennemsnitlige diskonteringsfaktor inklusive forventet inflation udgør 5,38 % pr. 31.12.2021

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktoren, idet der på det geografiske område, hvor selskabets ejendom er beliggende, er en begrænset omsættelighed af ejendomme i denne kaliber. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. 32 mio. kr.

Terminalværdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i år 21, divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor (eksklusiv inflation).

Boligejendommen er værdiansat til en gennemsnitlig på 37.608 kr./m², og erhvervsejendommen til en gennemsnitlig værdi på 35.007 kr./m².værdi

Ekstern vurderingsmand har medvirket ved vurderingen af ejendomme til en samlet dagsværdi på 276 mio.kr., hvilket ejendommen er værdiansat efter.

7 Deposita

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
Anskaffelsværdi pr. 1.1.	100.000	100.000
Anskaffelsværdi pr. 31.12.	100.000	100.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.	100.000	100.000

(kr.)

	2021	2020
8 Udskudt skat		
Udskudt skat 1.1	36.183.656	24.739.000
Regulering vedrørende tidligere år	-127.496	0
Årets bevægelser	4.243.202	11.444.656
Udskudt skat 31.12	40.299.362	36.183.656

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

9 Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	127.916.662	0
Mellem 1 og 5 år	6.045.855	0
Langfristet del	133.962.517	0
Inden for 1 år	1.560.483	0
	135.523.000	0

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Der er stillet et realkreditpantebrev til sikkerhed for selskabets ejendom.

11 Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået administrations- og serviceaftaler med en gennemsnitlig årlig ydelse på 808 t.kr. Aftalerne kan opsiges med 1-3 måneders varsel.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Coop amba, som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber i Coop amba koncernen for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.


Årsregnskab 2021 - Nørrebro 2019 ApS 20220406

Endelig revisionsrapport

2022-04-11

Oprettet:	2022-04-08
Af:	Mona Kruse Kristiansen (Mona.Kruse.Kristiansen@coop.dk)
Status:	Underskrevet
Transaktions-id:	CBJCHBCAABAAxEkA-ATAByFRyVBi-E58CSarer0u0Xy

Oversigt over "Årsregnskab 2021 - Nørrebro 2019 ApS 20220406"

-  Dokument oprettet af Mona Kruse Kristiansen (Mona.Kruse.Kristiansen@coop.dk)
2022-04-08 - 09:07:37 GMT- IP-adresse: 193.89.129.69
-  Dokumentet blev sendt til Rikke Vang (rikke.vang@coop.dk) til underskrivelse
2022-04-08 - 09:08:23 GMT
-  Dokumentet blev sendt til Kræn Østergård Nielsen (kraen.nielsen@coop.dk) til underskrivelse
2022-04-08 - 09:08:23 GMT
-  Dokumentet blev sendt til Anders Boll Holmelund (anders.boll@coop.dk) til underskrivelse
2022-04-08 - 09:08:23 GMT
-  Dokumentet blev sendt til Flemming Møller Hansen (flemming.moeller.hansen@coop.dk) til underskrivelse
2022-04-08 - 09:08:23 GMT
-  E-mail blev vist af Rikke Vang (rikke.vang@coop.dk)
2022-04-08 - 09:18:00 GMT- IP-adresse: 193.89.129.69
-  Dokumentet blev e-underskrevet af Rikke Vang (rikke.vang@coop.dk)
Dato for signatur: 2022-04-08 - 09:19:14 GMT - tidskilde: server- IP-adresse: 193.89.129.69
-  E-mail blev vist af Anders Boll Holmelund (anders.boll@coop.dk)
2022-04-09 - 07:48:13 GMT- IP-adresse: 104.28.30.13
-  Dokumentet blev e-underskrevet af Anders Boll Holmelund (anders.boll@coop.dk)
Dato for signatur: 2022-04-09 - 14:21:21 GMT - tidskilde: server- IP-adresse: 62.198.142.188
-  E-mail blev vist af Kræn Østergård Nielsen (kraen.nielsen@coop.dk)
2022-04-11 - 05:56:08 GMT- IP-adresse: 109.58.126.158



Powered by
Adobe
Acrobat Sign

 **Dokumentet blev e-underskrevet af Kræn Østergård Nielsen (kraen.nielsen@coop.dk)**

Dato for signatur: 2022-04-11 - 05:56:43 GMT - tidskilde: server- IP-adresse: 109.58.126.158

 **E-mail blev vist af Flemming Møller Hansen (flemming.moeller.hansen@coop.dk)**

2022-04-11 - 13:20:50 GMT- IP-adresse: 193.89.129.69

 **Dokumentet blev e-underskrevet af Flemming Møller Hansen (flemming.moeller.hansen@coop.dk)**

Dato for signatur: 2022-04-11 - 13:21:13 GMT - tidskilde: server- IP-adresse: 193.89.129.69

 **Aftale fuldført.**

2022-04-11 - 13:21:13 GMT



Powered by
Adobe
Acrobat Sign


Årsregnskab 2021 - Nørrebro 2019 ApS 20220406 - underskrevet

Endelig revisionsrapport

2022-04-28

Oprettet:	2022-04-28
Af:	Mona Kruse Kristiansen (Mona.Kruse.Kristiansen@coop.dk)
Status:	Underskrevet
Transaktions-id:	CBJCHBCAABAAKiR9P1M4Gmny6PG-4yV1u7maHzEE4f4Q

Oversigt over "Årsregnskab 2021 - Nørrebro 2019 ApS 20220406 - underskrevet"

-  Dokument oprettet af Mona Kruse Kristiansen (Mona.Kruse.Kristiansen@coop.dk)
2022-04-28 - 10:38:32 GMT- IP-adresse: 193.89.129.69
-  Dokumentet blev sendt til Jens Sejer Pedersen (jenpedersen@deloitte.dk) til underskrivelse
2022-04-28 - 10:39:42 GMT
-  E-mail blev vist af Jens Sejer Pedersen (jenpedersen@deloitte.dk)
2022-04-28 - 13:59:14 GMT- IP-adresse: 163.116.168.118
-  Dokumentet blev e-underskrevet af Jens Sejer Pedersen (jenpedersen@deloitte.dk)
Dato for signatur: 2022-04-28 - 14:00:08 GMT - tidskilde: server- IP-adresse: 163.116.168.118
-  Dokumentet blev sendt til Henrik Hartmann Olesen (holesen@deloitte.dk) til underskrivelse
2022-04-28 - 14:00:10 GMT
-  E-mail blev vist af Henrik Hartmann Olesen (holesen@deloitte.dk)
2022-04-28 - 15:24:05 GMT- IP-adresse: 163.116.168.117
-  Dokumentet blev e-underskrevet af Henrik Hartmann Olesen (holesen@deloitte.dk)
Dato for signatur: 2022-04-28 - 15:24:50 GMT - tidskilde: server- IP-adresse: 163.116.168.117
-  Dokumentet blev sendt til Rasmus Brunbjerg Muff (rasmus.muff@coop.dk) til underskrivelse
2022-04-28 - 15:24:53 GMT
-  E-mail blev vist af Rasmus Brunbjerg Muff (rasmus.muff@coop.dk)
2022-04-28 - 15:41:23 GMT- IP-adresse: 104.28.45.5
-  Dokumentet blev e-underskrevet af Rasmus Brunbjerg Muff (rasmus.muff@coop.dk)
Dato for signatur: 2022-04-28 - 18:46:56 GMT - tidskilde: server- IP-adresse: 193.89.129.69



Powered by
Adobe
Acrobat Sign

✔ **Aftale fuldført.**

2022-04-28 - 18:46:56 GMT



Powered by
Adobe
Acrobat Sign