

Nørupvej 13 ApS
CVR-nr. 36 06 85 07
XBRL GENNEMGANGSRAPPORT

Bemærk at dette er en gennemgangsrapport - en "læsbar" udgave af den dannede XBRL-fil. Denne rapport skal ikke indberettes til Erhvervsstyrelsen, og den er alene lavet for at give læseren mulighed for at validere og kontrollere indholdet i XBRL-filen.

XBRL-formatet er et rådata-format og dermed ikke formateret. Det indeholder ikke billeder, sidetal, sidehoved, sidefod, notenumre, forside og indholdsfortegnelse. Dog indeholder denne rapport denne forside, en indholdsfortegnelse og sidehoved af overskuelighedshensyn - uden at det dog findes i XBRL-filen. Bemærk dog at rapporten ikke indeholder notenumre, og at opstillingen og skriftsnit ikke er foretaget i forhold til den "almindelige" årsrapport, men udelukkende for at gøre rapporten læsevenlig.

Bemærk også at eventuelle noter ofte ser anderledes ud i gennemgangsrapporten i forhold til den fysiske årsrapport.

Årsagen hertil er at noterne er "CLOB-opmærket", hvilket betyder at noterne ikke er specificeret/detaljeret indholdsmæssigt omkring de poster de indeholder. I stedet bliver de til en lang tekst-streng, som svarer til at de blot var skrevet ud på en lang linie.

Hvis der er en blå række i rapporten, betyder det at taksonomien er blevet udvidet med det pågældende element

Hvis der er en orange række i rapporten betyder det at det pågældende element er lavet som "egendefineret" element

Vi bestræber os på at gøre brugen af vores services så brugervenlig som overhovedet mulig. Er du i tvivl, har spørgsmål eller kommentarer, så tøv ikke med at kontakte ParsePort pr. email (support@parseport.dk) eller pr. tlf. (53 53 00 10)

Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3 - 4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 12

SELSKABSOPLYSNINGER

Rapporttype: Årsrapport
Regnskabsopstilling: Balance (kontoform), resultatopgørelse (artsopdelt)
Type af revisorbistand: Revisionspåtegning
Valutakode: DKK
Virksomheden anvender undtagelsen om at fravælge Nej

Selskabet:

Regnskabsklasse: Regnskabsklasse B
Der er tilvalgt elementer fra Regnskabsklasse C: Nej
Der er tilvalgt elementer fra Regnskabsklasse D: Nej
Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til Ja
Navn: Nørupvej 13 ApS
Vejnavn: Vesterballevej
Vejnummer og etage: 5, Snoghøj
Postnummer: 7000
By: Fredericia
CVR-nr.: 36068507
Stiftelsesdato: 20. august 2014
Hjemsted: Fredericia

Datoer:

Årsregnskabsnummer: 7
Regnskabsperiodens startdato: 1. januar 2020
Regnskabsperiodens slutdato: 31. december 2020
Foregående regnskabsperiodes startdato: 1. januar 2019
Foregående regnskabsperiodes slutdato: 31. december 2019
Generalforsamlingsdato: 12. marts 2021

Dirigent:

Dirigents navn (eller navn på person, som træder i stedet for): Jan Høher-Larsen

Bestyrelse:

Bestyrelsesmedlems navn 1: Hans Christian Jørgensen
Bestyrelsesmedlems titel 1: formand
Bestyrelsesmedlems navn 2: Jan Høher-Larsen
Bestyrelsesmedlems navn 3: Benny Lage

Direktion:

Direktionsmedlems navn 1: Benny Lage
Direktionsmedlems titel 1: direktør

Indsender:

Navn: Agrofond A/S
Adresse: Vesterballevej 5
Postnummer og by: 7000 Fredericia
CVR-nr.: 35389334

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01. -

31.12.2020 for Nørupvej 13 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, pas-siver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regn-skabsåret 01.01. - 31.12.2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsespåtegning, sted:	Fredericia
Ledelsespåtegning, dato:	12. marts 2021

Direktion:

Direktionsmedlems navn 1:	Benny Lage
Direktionsmedlems titel 1:	direktør

Bestyrelse:

Bestyrelsesmedlems navn 1:	Hans Christian Jørgensen
Bestyrelsesmedlems titel 1:	formand
Bestyrelsesmedlems navn 2:	Jan Høher-Larsen
Bestyrelsesmedlems navn 3:	Benny Lage

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Adressat

Til kapitalejeren i Nørupvej 13 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskabet

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.
- 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.

Revisors underskrift, sted:	København
Revisors underskrift, dato:	12. marts 2021
Revisionsvirksomhedens navn 1:	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Revisionsvirksomhedens CVR-nr. 1:	33963556
Revisionsvirksomhedens vejnavn 1:	Weidekampsgade
Revisionsvirksomhedens vejnummer og etage 1:	6
Revisionsvirksomhedens postnummer 1:	900
Revisionsvirksomhedens by 1:	København C
Revisors navn 1:	Kasper Bruhn Udam
Revisors beskrivelse 1:	Statsautoriseret revisor
Revisors MNE-nummer 1:	mne29421
Revisionsvirksomhedens navn 2:	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Revisionsvirksomhedens CVR-nr. 2:	33963556
Revisionsvirksomhedens vejnavn 2:	Weidekampsgade
Revisionsvirksomhedens vejnummer og etage 2:	6
Revisionsvirksomhedens postnummer 2:	900
Revisionsvirksomhedens by 2:	København C
Revisors navn 2:	Michael Thorø Larsen
Revisors beskrivelse 2:	Statsautoriseret revisor
Revisors MNE-nummer 2:	mne35823

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Der er ikke udarbejdet ledelsesberetning til årsrapporten. Oplysning om selskabets hovedaktivitet er oplyst i note 5.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, og administrations omkostninger mv.

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder består af rentekomkostninger mv., på markeds-mæssige vilkår, vedr. gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger til pengeinstitutter mv. samt nedskrivning på

Anvendt regnskabspraksis

tilgodehavender.

Skat

Da selskabets ejendomme udgør mindst 90 pct. af aktiverne, anses den skattepligtige indkomst for indtjent af moderselskabet (jf. Selskabsskattelovens §3 A) og der indregnes således ikke skat i årsregnskabet.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendom måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle, direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efterfølgende måles investeringsejendom til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som ejendommen vurderes til at kunne sælges til på balancedagen. Dagsværdien opgøres ved hjælp af DCF-metoden ("Discounted Cash Flow"), som er en indkomstbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien af investeringsejendommen opgøres, som den tilbagediskonterede værdi af de forventede fremtidige frie pengestrømme, der kan henføres til den pågældende ejendom.

Større renoveringsprojekter mv., som er under udførelse på balancedagen, måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af akti-

vet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug, herunder tillige finansieringsomkostninger.

Der foretages ikke afskrivninger, idet aktivet tillægges kostprisen af den tilknyttede investeringsejendom, når aktivet er klar til brug og derfor efterfølgende vil blive målt i overensstemmelse med dagsværdimetoden for investeringsejendommen (jf. ovenstående anførte).

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Gæld til tilknyttede virksomheder måles ved indregningen til kostpris, der svarer til det modtagne pro-venu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

RESULTATOPGØRELSE

	01-01-2020 31-12-2020 kr.	01-01-2019 31-12-2019 t.kr.
Nettoomsætning	920.910	1.283
Andre eksterne omkostninger	-8.300	-8
Bruttoresultat	912.610	1.275
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-699.845	-298
Resultat af ordinær drift	912.610	1.275
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-885.827	-1.091
Andre finansielle omkostninger	-457.061	0
Ordinært resultat før skat	-1.130.123	-114
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-1.130.123	-114
Resultatdisponering:		
Overført resultat	-1.130.123	
I alt disponering	-1.130.123	

AKTIVER

	31-12-2020	31-12-2019
	kr.	t.kr.
Investeringsejendomme	22.008.877	22.709
Materielle anlægsaktiver	22.008.877	22.709
Anlægsaktiver	22.008.877	22.709
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	152.903	0
Andre tilgodehavender	74	25
Tilgodehavender	152.977	25
Likvide beholdninger	80.073	200
Omsætningsaktiver	233.050	225
Aktiver	22.241.927	22.934

PASSIVER

	31-12-2020	31-12-2019
	kr.	t.kr.
Registreret kapital mv.	50.000	50
Overført resultat	-2.161.434	-1.031
Egenkapital	-2.111.434	-981
Gæld til tilknyttede virksomheder	23.604.785	23.631
Langfristede gældsforpligtelser	23.604.785	23.631
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder	665.387	197
Anden gæld	83.189	87
Kortfristede gældsforpligtelser	748.576	284
Gældsforpligtelser	24.353.361	23.915
Passiver	22.241.927	22.934

EGENKAPITALOPGØRELSE

	01-01-2020 31-12-2020 kr.	01-01-2019 31-12-2019 t.kr.
Virksomhedskapital:		
Primo	50.000	50
Årets resultat	0	0
Ultimo	50.000	50
Overført resultat:		
Primo	-1.031.311	-917
Årets resultat	-1.130.123	-114
Ultimo	-2.161.434	-1.031
Alle klasser af egenkapital:		
Primo	-981.311	-867
Årets resultat	-1.130.123	-114
Ultimo	-2.111.434	-981

NOTER

01-01-2020	01-01-2019
31-12-2020	31-12-2019
kr.	t.kr.

Oplysning om personaleomkostninger

Der er, i lighed med regnskabsåret 2019, ikke udbetalt vederlag til selskabets direktør eller udbetalt ho-norarer til medlemmer af selskabets bestyrelse i regnskabsåret 2020.

Oplysning om materielle anlægsaktiver

Investerings-
ejendom
kr.

24.092.127

0

0

24.092.127

-1.383.405

-699.845

-2.083.250

22.008.877

Kostpris 01.01.2020

Tilgang

Afgang

Kostpris 31.12.2020

Dagsværdiregulering 01.01.2020

Årets dagsværdiregulering

Dagsværdiregulering 31.12.2020

Regnskabsmæssig værdi 31.12.2020

Oplysning om dagsværdi

Dagsværdi, ultimo 22.008.877

Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen -699.845

Årets ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen 0

Opgørelsen af dagsværdien på investeringsejendommen er baseret på en normalindtjening på 1.739 T.DKK, en bortforpagtningsprocent på 100% samt en diskonteringsfaktor på 5,3%. Afkastkravet er fast-lagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand samt bortforpagtningsaft-alens længde, vilkår og øvrige bestemmelser.

Den bortforpagtede ejendom er en landbrugsejendom og er beliggende i 4420 Regstrup, Nordvestsjælland. Bortforpagtningsaftalen er aktiv i hele næste regnskabsår 2021.

NOTER

01-01-2020 01-01-2019
31-12-2020 31-12-2019

Andre noteoplysninger

Kapitaltab og usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har negativ egenkapital. Selskabets ledelse forventer, at selskabet inden for en kortere årrække vil have reetableret kapitalforholdene fuldt ud gennem den ordinære drift. Selskabets modervirksomhed har over for ledelsen erklæret, at det vil stille den nødvendige likviditet til rådighed for dattervirksomhedens fortsatte drift.

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi (jf. omtalen i "Anvendt regnskabspraksis"). Værdien af ejendommen påvirkes af en række faktorer, herunder særligt - men ikke kun - den økonomiske og driftsmæssige udvikling hos ejendommens forpagter, samt den generelle udvikling i jordpriser og landbrugserhvervets drift i øvrigt. Hvis disse faktorer ændres, kan det påvirke værdien af selskabets ejendom i positiv eller negativ retning, og udsvingene kan være væsentlige.

Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er omfattet af bestemmelserne i Selskabsskattelovens §3A og selskabets indtjente indkomst indgår derfor i modervirksomhedens skattemæssige indkomstopgørelse. Selskabet hæfter solidarisk for den skat, som påhviler den overførte indkomst.

Endvidere er selskabet fællesregistreret for moms med øvrige virksomheder i AP-koncernen. Som følge heraf hæfter selskabet solidarisk for det samlede afgiftstilsvaret med de øvrige virksomheder under fællesregistreringen.

Oplysning om hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets hovedaktivitet er investering i landbrugsejendomme til bortforpagtning samt investering i beslægtet virksomhed.