

**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](mailto: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: Ja  
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: 8  
Regnskabsperiodens startdato: 1. januar 2021  
Regnskabsperiodens slutdato: 31. december 2021  
Foregående regnskabsperiodes startdato: 1. januar 2020  
Foregående regnskabsperiodes slutdato: 31. december 2020  
Generalforsamlingsdato: 14. marts 2022

**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, Snoghøj  
Postnummer og by: 7000 Fredericia  
CVR-nr.: 35389334

**Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01. - 31.12.2021 for Nørupvej 13 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01. - 31.12.2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsespåtegning, sted: Fredericia  
Ledelsespåtegning, dato: 14. marts 2022

**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 kapitalejerne i Nørupvej 13 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nørupvej 13 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

### 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 virksomhedens 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 virksomheden, 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugerne 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 revisionshandlingerne 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden 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:	Frederiksberg
Revisors underskrift, dato:	14. marts 2022
Revisionsvirksomhedens navn 1:	EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Revisionsvirksomhedens CVR-nr. 1:	30700228
Revisionsvirksomhedens vejnavn 1:	Dirch Passers Allé
Revisionsvirksomhedens vejnummer og etage 1:	36
Revisionsvirksomhedens postnummer 1:	2000
Revisionsvirksomhedens by 1:	Frederiksberg
Revisors navn 1:	Lars Rhod Søndergaard
Revisors beskrivelse 1:	statsaut. revisor
Revisors MNE-nummer 1:	mne28632
Revisionsvirksomhedens navn 2:	EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Revisionsvirksomhedens CVR-nr. 2:	30700228
Revisionsvirksomhedens vejnavn 2:	Dirch Passers Allé
Revisionsvirksomhedens vejnummer og etage 2:	36
Revisionsvirksomhedens postnummer 2:	2000
Revisionsvirksomhedens by 2:	Frederiksberg
Revisors navn 2:	Allan Lunde Pedersen
Revisors beskrivelse 2:	statsaut. revisor
Revisors MNE-nummer 2:	mne34495

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra klasse C, 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 udgøres af den fakturerede forpagtningsafgift. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med leveringen af ydelsen 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 markedsmæssige vilkår, vedr. gæld til tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

**Anvendt regnskabspraksis**

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

Investeringsjendom 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 nominal 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 nominal værdi.

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



## RESULTATOPGØRELSE

	01-01-2021 31-12-2021 kr.	01-01-2020 31-12-2020 t.kr.
Nettoomsætning	165.801	921
Andre driftsindtægter	1.429.336	
Andre eksterne omkostninger	-85.273	-8
<b>Bruttoresultat</b>	<b>80.528</b>	<b>913</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-6.584.350	-700
<b>Resultat af ordinær drift</b>	<b>-5.074.486</b>	<b>213</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	-840.055	-886
Øvrige finansielle omkostninger	-51.074	-457
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>-5.965.615</b>	<b>-1.130</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-5.965.615</b>	<b>-1.130</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Overført resultat	-5.965.615	
<b>I alt disponering</b>	<b>-5.965.615</b>	

## AKTIVER

	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Investeringsejendomme	0	22.009
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>0</b>	<b>22.009</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>0</b>	<b>22.009</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	101.903	153
Andre tilgodehavender	20.988.114	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>21.090.017</b>	<b>153</b>
Likvide beholdninger	45.451	80
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>21.135.468</b>	<b>233</b>
<b>Aktiver</b>	<b>21.135.468</b>	<b>22.242</b>

**PASSIVER**

	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Registreret kapital mv.	50.000	50
Overført resultat	-8.127.049	-2.161
<b>Egenkapital</b>	<b>-8.077.049</b>	<b>-2.111</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	27.831.185	23.605
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>27.831.185</b>	<b>23.605</b>
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder	1.358.282	665
Anden gæld	23.050	83
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.381.332</b>	<b>748</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>29.212.517</b>	<b>24.353</b>
<b>Passiver</b>	<b>21.135.468</b>	<b>22.242</b>

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	01-01-2021 31-12-2021 kr.	01-01-2020 31-12-2020 t.kr.
<b>Virksomhedskapital:</b>		
Primo	50.000	50
Årets resultat	0	0
<b>Ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>50</b>
<b>Overført resultat:</b>		
Primo	-2.161.434	-1.031
Årets resultat	-5.965.615	-1.130
<b>Ultimo</b>	<b>-8.127.049</b>	<b>-2.161</b>
<b>Alle klasser af egenkapital:</b>		
Primo	-2.111.434	-981
Årets resultat	-5.965.615	-1.130
<b>Ultimo</b>	<b>-8.077.049</b>	<b>-2.111</b>

**NOTER**

01-01-2021	01-01-2020
31-12-2021	31-12-2020
kr.	t.kr.

**Oplysning om usikkerhed om going concern**

## Kapitaltab

Selskabet har negativ egenkapital. Selskabets modervirksomhed har over for ledelsen erklæret, at det vil stille den nødvendige likviditet til rådighed for dattervirksomheden i det kommende regnskabsår, ligesom det vil restrukturere dattervirksomhedens gælds- og kapitalforhold i 2022.

**Oplysning om personaleomkostninger**

Der er, i lighed med regnskabsåret 2020, ikke udbetalt vederlag til selskabets direktør eller udbetalt honorarer til medlemmer af selskabets bestyrelse i regnskabsåret 2021.

**Oplysning om materielle anlægsaktiver**Investerings-  
ejendom

Kostpris 01.01.2021 24.092.127

Tilgang 0

Afgang 24.092.127

Kostpris 31.12.2021 24.092.127

0

Dagsværdiregulering 01.01.2021 -2-083-250

Afgang 8.667.600

Årets dagsværdiregulering -6-584-350

Dagsværdiregulering 31.12.2021 0

Regnskabsmæssig værdi 31.12.2021 0

**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**

**NOTER**

**01-01-2021 01-01-2020**  
**31-12-2021 31-12-2020**

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