

**Nørrekobbel 7B ApS**

Skovmærkevej 11

6470 Sydals

CVR-nummer 36551747

**Årsrapport**

1. maj 2020 - 30. april 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den

---

John Senger  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|   |          |
|---|----------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                        | <b>2</b> |
| <b>Påtegning og erklæring</b>                     |          |
| Ledespåtegning                                    | 3        |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4        |
| <b>Ledelsesberetning</b>                          | <b>5</b> |
| <b>Årsregnskab</b>                                |          |
| Resultatopgørelse                                 | 6        |
| Aktiver   | 7        |
| Passiver  | 8        |
| Egenkapitalopgørelse                              | 9        |
| Noter   | 10       |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 11       |

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Nørrekobbel 7B ApS  
Skovmærkevej 11  
6470 Sydals

Hjemstedskommune: Sønderborg  
CVR-nummer: 36551747  
Regnskabsperiode: 1. maj 2020 - 30. april 2021

### Direktion

Svend-Aage Kjær

### Revisor

Dansk Revision Sønderborg  
Godkendt revisionsanpartsselskab  
Sundsmarkvej 18, 1.  
6400 Sønderborg

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2020 - 30. april 2021 for Nørrekobbel 7B ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sydals, 9. juni 2021

**Direktionen:**

Svend-Aage Kjær

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Nørrekobbel 7B ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nørrekobbel 7B ApS for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sønderborg, 9. juni 2021

### Dansk Revision Sønderborg

Godkendt revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 30816471

Flemming Wildenradt

Registreret revisor

mne12610

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er køb, salg, opførelse og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

| Note | Resultatopgørelse                       | 2020/21<br>DKK   | 2019/20<br>1.000 DKK |
|------|---|------------------|----------------------|
|      | <b>Perioden 1. maj - 30. april</b>      |                  |                      |
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>                | <b>1.324.987</b> | <b>1.400</b>         |
| 1    | Finansielle omkostninger                | -261.677         | -614                 |
|      | <b>Resultat før skat</b>                | <b>1.063.311</b> | <b>786</b>           |
|      | Skat af årets resultat                  | -233.932         | -180                 |
|      | <b>Årets resultat</b>                   | <b>829.379</b>   | <b>607</b>           |
|      | <b>Forslag til resultatdisponering:</b> |                  |                      |
|      | Overført resultat                       | 829.379          | 607                  |
|      | <b>Resultatdisponering i alt</b>        | <b>829.379</b>   | <b>607</b>           |
| 2    | Antal beskæftigede                      |                  |                      |

| Note                         | <b>Balance</b>                              | 2020/21<br>DKK    | 2019/20<br>1.000 DKK |
|------------------------------|---|-------------------|----------------------|
| <b>Aktiver pr. 30. april</b> |   |                   |                      |
|                              | Investeringsejendomme                       | 18.911.247        | 18.911               |
|                              | <b>Materielle anlægsaktiver</b>             | <b>18.911.247</b> | <b>18.911</b>        |
|                              | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b>18.911.247</b> | <b>18.911</b>        |
|                              | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 13.290            | 39                   |
|                              | Andre tilgodehavender                       | 21.756            | 27                   |
|                              | <b>Tilgodehavender</b>                      | <b>35.047</b>     | <b>65</b>            |
|                              | <b>Likvide beholdninger</b>                 | <b>281.397</b>    | <b>184</b>           |
|                              | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b>316.443</b>    | <b>249</b>           |
|                              | <b>Aktiver i alt</b>                        | <b>19.227.691</b> | <b>19.161</b>        |



| Note | Balance                                   | 2020/21<br>DKK    | 2019/20<br>1.000 DKK |
|------|---|-------------------|----------------------|
|      | <b>Passiver pr. 30. april</b>             |                   |                      |
| 3    | Virksomhedskapital                        | 50.000            | 50                   |
|      | Overkurs ved emission                     | 5.000             | 5                    |
|      | Overført resultat                         | 3.185.336         | 2.356                |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                  | <b>3.240.336</b>  | <b>2.411</b>         |
|      | Hensættelser til udskudt skat             | 58.317            | 58                   |
|      | <b>Hensatte forpligtelser</b>             | <b>58.317</b>     | <b>58</b>            |
|      | Kreditinstitutter                         | 10.252.371        | 10.809               |
|      | Modtagne forudbetalinger fra kunder       | 611.067           | 596                  |
|      | Selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 233.932           | 180                  |
| 4    | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>    | <b>11.097.370</b> | <b>11.585</b>        |
|      | Gæld til realkreditinstitutter            | 556.000           | 554                  |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser  | 259.079           | 319                  |
|      | Gæld til tilknyttede virksomheder         | 3.879.812         | 4.168                |
|      | Anden gæld                                | 136.777           | 66                   |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>    | <b>4.831.668</b>  | <b>5.107</b>         |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>           | <b>15.929.038</b> | <b>16.691</b>        |
|      | <b>Passiver i alt</b>                     | <b>19.227.691</b> | <b>19.161</b>        |
| 5    | Eventualforpligtelser                     |                   |                      |
| 6    | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser     |                   |                      |

## Egenkapitaloppgørelse

---

| Egenkapital                 | Virksom-<br>hedskapi-<br>tal<br>1.000 DKK | Overkurs<br>ved emis-<br>sion<br>1.000 DKK | Overført<br>resultat<br>1.000 DKK | I alt<br>1.000 DKK |
|-----------------------------|---|--|-----------------------------------|--------------------|
| Perioden 1. maj - 30. april |   |  |                                   |                    |
| Saldo primo                 | 50  | 5  | 2.356                             | 2.411              |
| Årets resultat              | 0   | 0  | 829                               | 829                |
| <b>Egenkapital ultimo</b>   | <b>50</b>                                 | <b>5</b>                                   | <b>3.185</b>                      | <b>3.240</b>       |

| Noter    | 2020/21  | 2019/20        |
|----------|--|----------------|
|          | DKK  | 1.000 DKK      |
| <b>1</b> | <b>Finansielle omkostninger</b>  |                |
|          | Renter tilknyttede virksomheder  | 119.951        |
|          | Andre finansielle omkostninger   | 141.726        |
|          | <b>Finansielle omkostninger i alt</b>  | <b>261.677</b> |
| <b>2</b> | <b>Antal beskæftigede</b>  |                |
|          | Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).  |                |
| <b>3</b> | <b>Virksomhedskapital</b>  |                |
|          | Virksomhedskapital, primo  | 50.000         |
|          | <b>Virksomhedskapital i alt</b>  | <b>50.000</b>  |
|          | Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.  |                |
| <b>4</b> | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   |                |
|          | Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år   | 7.438.500      |
| <b>5</b> | <b>Eventualforpligtelser</b>   |                |
|          | Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Rikli Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab. |                |
| <b>6</b> | <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>   |                |
|          | Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut og kreditforening har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 13.500, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2021 udgør TDKK 18.911.  |                |

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Lejeindtægter fratrukket omkostninger til ejendommens drift samt andre eksterne omkostninger er sammen draget i posten "Bruttofortjeneste".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi i henhold til årsregnskabslovens § 38.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggen-

## Anvendt regnskabspraksis

---

hed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Svend Aage Kjær (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-763425678461

IP: 5.206.xxx.xxx

2021-06-10 14:51:41Z

NEM ID 

## Flemming v. Wildenradt

Registreret revisor

På vegne af: Dansk Revision Sønderborg

Serienummer: CVR:30816471-RID:1222849754448

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-06-10 15:10:19Z

NEM ID 

## John Senger

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-875948151681

IP: 178.132.xxx.xxx

2021-06-11 07:36:09Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UED0E-1KCDL-U7M5V-XFVQZ-VIC40-4VPPI

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>