

**Nørrebrogade 13B ApS  
Djursvej 8  
8940 Randers SV**

**CVR-nummer: 38 82 91 49**

**ÅRSRAPPORT  
2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den     /     2022

---

Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	3

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	4
---------------------------	---

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Noter .....	11

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for Nørrebrogade 13B ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SV, den 6. juli 2022

### **Direktion**

Rene Engstrøm

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Nørrebrogade 13B ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nørrebrogade 13B ApS for perioden 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Åbyhøj, den 6. juli 2022

ECO Revision ApS  
CVR-nr.: 35891986

Kurt Hundebøll  
Registreret revisor  
mne418

## SELSKABSOPLYSNINGER

### Selskabet

Nørrebrogade 13B ApS  
Djursvej 8  
8940 Randers SV

CVR-nr.: 38 82 91 49  
Stiftet: 1. august 2017  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Rene Engstrøm

### Væsentligste aktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom, køb og salg af fast ejendom, samt anden hermed beslægtet virksomhed.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Nørrebrogade 13B ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 og nedskrivninger.

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 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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Ejendomsudgifter**

Ejendomsudgifter omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld i fremmed valuta.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris.

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



**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>95.699</b>	<b>158.334</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>95.699</b>	<b>158.334</b>
Andre finansielle omkostninger.....	-65.894	-69.406
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>29.805</b>	<b>88.928</b>
1 Skat af årets resultat.....	-6.684	-20.864
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>23.121</b>	<b>68.064</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	23.121	68.064
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>23.121</b>	<b>68.064</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021**  
**AKTIVER**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
2 Grunde og bygninger .....	3.970.475	3.970.475
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>3.970.475</b>	<b>3.970.475</b>
 <b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	 <b>3.970.475</b>	 <b>3.970.475</b>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	 0	 219
Selskabsskat .....	10.084	0
Andre tilgodehavender .....	9.341	24.426
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>19.425</b>	<b>24.645</b>
 <b>Likvide beholdninger</b> .....	 <b>21.978</b>	 <b>45.348</b>
 <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	 <b>41.403</b>	 <b>69.993</b>
 <b>AKTIVER</b> .....	 <b>4.011.878</b>	 <b>4.040.468</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021**  
**PASSIVER**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Virksomhedskapital .....	50.000	50.000
Overført resultat.....	245.789	222.668
<b>3 EGENKAPITAL.....</b>	<b>295.789</b>	<b>272.668</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	10.560	7.920
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>10.560</b>	<b>7.920</b>
Prioritetsgæld.....	3.041.463	3.146.381
Deposita .....	49.967	49.040
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>3.091.430</b>	<b>3.195.421</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	104.000	104.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	2.069	0
Selskabsskat.....	0	2.918
Anden gæld.....	44.651	12.062
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	463.379	445.479
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>614.099</b>	<b>564.459</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>3.705.529</b>	<b>3.759.880</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>4.011.878</b>	<b>4.040.468</b>

## NOTER

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat.....	3.916	16.918
Årets ændring udskudt skat .....	2.640	2.640
Regulering skat tidligere år.....	128	1.306
	<u>6.684</u>	<u>20.864</u>

## NOTER

	<b>Grunde og bygninger</b>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo .....	3.970.475
Tilgang i årets løb .....	0
Afgang i årets løb .....	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2021	3.970.475
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo .....	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....	0
Årets af-/nedskrivninger .....	0
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2021	0
	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b> .....	<b>3.970.475</b>
	<hr/> <hr/>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaseret metode. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 6,5%. En forøgelse af afkastkravet på 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 172.000 kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,25% point vil forøge værdien med 188.000 kr.

Den beregnede dagsværdi, svarer til en kvadratmeterpris på 7.782 kr. per kvadratmeter.

Den faktiske leje pr m<sup>2</sup> for ejendommen udgør 600 kr. Størrelsen af ejendommen udgør 514 m<sup>2</sup>. Der har i regnskabsåret ikke været væsentlig tomgang. Selskabet har primært indgået lejekontrakter med lejere med en opsigelsesvarsel på 3 måneder.

**NOTER**

	<b>Primo</b>	<b>Forslag til resultatdisponering</b>	<b>Ultimo</b>
<b>3 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	50.000	0	50.000
Overført resultat.....	222.668	23.121	245.789
	<b>272.668</b>	<b>23.121</b>	<b>295.789</b>
	<b>272.668</b>	<b>23.121</b>	<b>295.789</b>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	3.250.381	3.145.463	104.000	2.619.000
Deposita .....	49.040	49.967	0	0
	<b>3.299.421</b>	<b>3.195.430</b>	<b>104.000</b>	<b>2.619.000</b>
	<b>3.299.421</b>	<b>3.195.430</b>	<b>104.000</b>	<b>2.619.000</b>