
Nørregade 11, Vejen A/S

Borgpladsen 8, 6800 Varde

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 39 98 78 72

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 16/6 2022

Flemming Schantz
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021	6
Balance 31. december 2021	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Nørregade 11, Vejen A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 16. juni 2022

Direktion

Joachim Hovgaard
Adm direktør

Bestyrelse

Flemming Schantz
Formand

Anette Tingbjerg Schantz

Joachim Hovgaard

Yana Hovgaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Nørregade 11, Vejen A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nørregade 11, Vejen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Esbjerg, den 16. juni 2022

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Jannick Kjersgaard
statsautoriseret revisor
mne29440

Selskabsoplysninger

Selskabet	Nørregade 11, Vejen A/S Borgpladsen 8 6800 Varde CVR-nr: 39 98 78 72 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 31. oktober 2018 Regnskabsår: 3. regnskabsår Hjemstedskommune: Varde
Bestyrelse	Flemming Schantz, Formand Anette Tingbjerg Schantz Joachim Hovgaard Yana Hovgaard
Direktion	Joachim Hovgaard
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Esbjerg Brygge 28, 2. 6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i at eje og udleje fast ejendom, handel og investering i fast ejendom, samt anden efter ledelsens skøn hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på DKK 20.714.599, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en positiv egenkapital på DKK 26.502.471.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller og er behæftet med usikkerhed. Investeringsejendomme under opførelse måles til kostpris.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		1.564.837	1.072.678
Værdiregulering af investeringsaktiver		26.471.822	0
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		28.036.659	1.072.678
Personaleomkostninger	1	-5.063	0
Andre driftsomkostninger		0	-30.000
Resultat før finansielle poster		28.031.596	1.042.678
Finansielle indtægter		16.765	8.238
Finansielle omkostninger		-1.490.762	-389.632
Resultat før skat		26.557.599	661.284
Skat af årets resultat	2	-5.843.000	-150.628
Årets resultat		20.714.599	510.656

Resultatdisponering

	2021 DKK	2020 DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	20.714.599	510.656
	20.714.599	510.656

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021	2020
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		82.800.000	35.758.214
Materielle anlægsaktiver	3	82.800.000	35.758.214
Anlægsaktiver		82.800.000	35.758.214
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		144	55.902
Andre tilgodehavender		246.476	115.796
Selskabsskat		67.000	120.000
Periodeafgrænsningsposter		38.723	3.681
Tilgodehavender		352.343	295.379
Omsætningsaktiver		352.343	295.379
Aktiver		83.152.343	36.053.593

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021	2020
		DKK	DKK
Selskabskapital		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		24.502.471	3.787.872
Egenkapital		26.502.471	5.787.872
Hensættelse til udskudt skat		6.086.000	243.000
Hensatte forpligtelser		6.086.000	243.000
Ansvarlig lånekapital		4.220.682	4.096.096
Gæld til realkreditinstitutter		41.317.070	8.445.788
Kreditinstitutter		0	14.700.935
Langfristede gældsforpligtelser	4	45.537.752	27.242.819
Gæld til realkreditinstitutter	4	780.000	449.600
Kreditinstitutter	4	267.683	389.458
Modtagne forudbetalinger fra kunder		84.911	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		92.134	845.662
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		775.623	326.382
Deposita		1.524.747	545.184
Anden gæld		1.501.022	223.616
Kortfristede gældsforpligtelser		5.026.120	2.779.902
Gældsforpligtelser		50.563.872	30.022.721
Passiver		83.152.343	36.053.593
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	2.000.000	3.787.872	5.787.872
Årets resultat	0	20.714.599	20.714.599
Egenkapital 31. december	2.000.000	24.502.471	26.502.471

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
	DKK	DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	5.063	0
	<u>5.063</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

	2021	2020
	DKK	DKK
2. Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	5.843.000	150.628
	<u>5.843.000</u>	<u>150.628</u>

3. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	35.758.214
Tilgang i årets løb	20.569.964
Kostpris 31. december	<u>56.328.178</u>
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets værdireguleringer	26.471.822
Værdireguleringer 31. december	<u>26.471.822</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>82.800.000</u>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	322,534

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Dagsværdien for Investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Noter til årsregnskabet

	<u>2021</u>
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	82.800.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	26.471.822
Gennemsnitlig afkastkrav	4,75

4. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK
Ansvarlig lånekapital		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	4.220.682	4.096.096
Langfristet del	4.220.682	4.096.096
Inden for 1 år	0	0
	<u>4.220.682</u>	<u>4.096.096</u>
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	39.050.000	6.674.300
Mellem 1 og 5 år	2.267.070	1.771.488
Langfristet del	41.317.070	8.445.788
Inden for 1 år	780.000	449.600
	<u>42.097.070</u>	<u>8.895.388</u>
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	14.700.935
Langfristet del	0	14.700.935
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	267.683	389.458
Kortfristet del	267.683	389.458
	<u>267.683</u>	<u>15.090.393</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK
5. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Realkreditpantebrev på i alt TDKK, 43.664, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	82.800.000	35.758.214

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er part i en verserende skattesag, hvor Skattestyrelsen har pålagt selskabet at betale arbejdsudlejeskat. Selskabet er ikke enig i vurderingen og har derfor påklaget afgørelsen. Af likviditetsmæssige årsager er kravet indbetalt til Skattestyrelsen i 2021.

Noter til årsregnskabet

6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nørregade 11, Vejen A/S for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2021 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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 regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i takt med udlejninger.

Huslejeindtægter måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Noter til årsregnskabet

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Balance

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Investeringsjendomme under opførsel måles til kostpris.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2021 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Noter til årsregnskabet

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.