



# SVANEKE REVISION

GODKENDTE REVISORER

*Nørre Allé 27 K/S  
Frydenlundsvej 30A  
2950 Vedbæk*

*CVR-nummer: 40 87 29 06*

*ÅRSRAPPORT  
1. juli 2022 - 30. juni 2023*

*(4. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 1. december 2023

---

Brian Vidtøft Nielsen  
Dirigent

BORBERGADE 3  
3740 SVANEKE  
TLF: +45 5649 6032  
FAX: +45 5649 6832  
WWW.SVANEKE-REVISION.DK  
FSR@SVANEKE-REVISION.DK

BANK: NORDEA RØNNE  
REG NR: 0658 - KT NR: 6894141911  
IBAN: DK2220006894141911  
SWIFT: NDEADKKK  
CVR: 38294539

DANSKE  
REVISORER  

---

FSK\*

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

### Påtegninger

Ledelsens påtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang .....	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7

### Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	12
Balance.....	13
Noter.....	15

## LEDELSENS PÅTEGNING

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Nørre Allé 27 K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 1. december 2023

### Direktion

Brian Vidtøft Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

---

### Til kapitalejerne i Nørre Allé 27 K/S

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nørre Allé 27 K/S for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

---

### 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.

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.

Svaneke, den 1. december 2023

Svaneke Revision I/S

Godkendte revisorer

CVR-nr.: 38294539

Joan Gerdes Davies

Statsautoriseret revisor

mne34287

## SELSKABSOPLYSNINGER

---

**Selskabet**

Nørre Allé 27 K/S  
Frydenlundsvej 30A  
2950 Vedbæk

CVR-nr.: 40 87 29 06  
Stiftet: 18. oktober 2019  
Kommune: Rudersdal  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion**

Brian Vidtøft Nielsen

**Revisor**

Svaneke Revision I/S  
Borgergade 3  
3740 Svaneke

## LEDELSESBERETNING

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været ejendomsudvikling og udlejning samt dermed beslægtet virksomhed.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket resultatet eller udviklingen i egenkapitalen.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der har ikke været usikkerhed ved indregning og måling.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i den forløbne periode haft et resultat på kr. 16.932.905. Resultatet er påvirket af positiv kursgevinst på omlægning af lån.

Selskabets balance udviser en aktivmasse på kr. 179.027.697 og en egenkapital på kr. 12.135.045.

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

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.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### GENERELT

Årsregnskabet for Nørre Allé 27 K/S for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Ændring af sammenligningstal som følge af væsentlig fejl

Det er konstateret at der ikke i tidligere regnskabsår er afskrevet på investeringsejendommen, selvom en del af ejendommen er taget i brug.

Det har derfor været nødvendigt at rette sammenligningstallene, da der er tale om en væsentlig fejl i de tidligere godkendte regnskaber.

Som følge heraf er følgende korrektioner foretaget til åbningsbalancen til årsregnskabet for indeværende år.

Grunde og bygninger nedskrevet med kr. 864.992. Egenkapital (overført overskud) er påvirket med 864.992.

Årets resultat i sammenligningsåret er nedsat med 542.230 kr. Egenkapitalen primo er korrigeret negativt med 322.762.

Der er i sammenligningsåret ikke foretaget den korrekte klassificering af posterne i balancen ifølge skemakravene i årsregnskabsloven.

Der er derfor foretaget følgende ændringer:

Kr. 24.903.183 er flyttet fra "Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring" til "Gæld tilknyttede virksomheder".

Kr. 50.485.000 er flyttet fra "Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring" til "Kreditinstitutter".

Kr. 1.876.237 er flyttet fra "Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring" til "Deposita, langfristet gæld".

Kr. 19.091.421 er flyttet fra kortfristet prioritetsgæld til langfristet prioritetsgæld.

Ovenstående omklassificeringer har ikke nogen beløbsmæssig indvirkning på regnskabet.

Sammenligningstallene er tilpasset de nævnte korrektioner.

### 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

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

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendommens drift samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede kursgevinster og -tab, amortisering af realkreditlån mv.

#### Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat, da selskabet er en skattemæssigt transparent enhed.

### 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Investeringsejendomme	50 år	80 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### **Tilgodehavender**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Der indregnes ikke skat i årsrapporten, da denne er påhvilet ejerne.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld måles til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles prioritetsgælden til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023**

	<i>2022/23</i>	<i>2021/22</i>
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>7.208.247</b>	<b>3.500.478</b>
1 Personaleomkostninger .....	-762.971	-414.995
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-896.580	-542.230
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>5.548.696</b>	<b>2.543.253</b>
Andre finansielle indtægter .....	21.629.274	0
Andre finansielle omkostninger .....	-10.245.065	-3.078.407
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>16.932.905</b>	<b>-535.154</b>
Skat af årets resultat .....	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>16.932.905</b>	<b>-535.154</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	16.932.905	-535.154
<b>DISPONERET IALT</b> .....	<b>16.932.905</b>	<b>-535.154</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2023**  
**AKTIVER**

	<i><b>2023</b></i>	<i><b>2022</b></i>
Investeringsejendomme .....	176.208.624	136.692.575
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	791.409	934.912
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>177.000.033</b>	<b>137.627.487</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>	<b>177.000.033</b>	<b>137.627.487</b>
Andre tilgodehavender .....	1.511.373	6.421.030
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>1.511.373</b>	<b>6.421.030</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>516.291</b>	<b>28.577.964</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>2.027.664</b>	<b>34.998.994</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>179.027.697</b>	<b>172.626.481</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2023**  
**PASSIVER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Virksomhedskapital .....	10.000	10.000
Overført resultat.....	12.125.045	-4.807.860
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>12.135.045</b>	<b>-4.797.860</b>
Prioritetsgæld .....	117.405.815	19.091.421
Deposita .....	3.319.589	1.876.237
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>120.725.404</b>	<b>20.967.658</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	2.701.046	79.826.083
Kreditinstitutter.....	8.000.000	50.485.000
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	29.403.183	24.903.183
Selskabsskat .....	0	0
Anden gæld .....	6.063.019	1.242.417
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>46.167.248</b>	<b>156.456.683</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> R.....	<b>166.892.652</b>	<b>177.424.341</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>179.027.697</b>	<b>172.626.481</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	2	2
Lønninger .....	752.621	404.449
Andre omkostninger til social sikring .....	10.350	10.546
<b>Personaleomkostninger ialt .....</b>	<b><u>762.971</u></b>	<b><u>414.995</u></b>

	<i>Gæld i alt primo</i>	<i>Gæld i alt ultimo</i>	<i>Kortfristet andel</i>	<i>Restgæld efter 5 år</i>
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	98.917.503	120.106.861	2.701.046	106.166.841
Deposita.....	1.876.237	3.319.589	0	0
	<u>100.793.740</u>	<u>123.426.450</u>	<u>2.701.046</u>	<u>106.166.841</u>

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet har ikke påtaget sig garantier, kautioner eller lignende forpligtelser, udover hvad der allerede fremgår af regnskabet.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Brian Vidtøft Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Brian Vidtøft Nielsen

Direktør

ID: 0afcc894-6323-4fe2-9fa0-63f263411ebb

Tidspunkt for underskrift: 01-12-2023 kl.: 12:14:38

Underskrevet med MitID



## Joan Gerdes Davies

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Joan Gerdes Davies

Revisor

ID: 1840adc1-1c67-440c-8daa-45a02dfbb951

Tidspunkt for underskrift: 01-12-2023 kl.: 13:41:48

Underskrevet med MitID



## Brian Vidtøft Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Brian Vidtøft Nielsen

Dirigent

ID: 0afcc894-6323-4fe2-9fa0-63f263411ebb

Tidspunkt for underskrift: 01-12-2023 kl.: 13:44:57

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 766c44UMTKp251314538

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).