

## **Nopo ApS**

c/o Yusef Houji - Helsinkigade 12, 1. 4.  
2150 Nordhavn

CVR-nr.: 41031603

## **Årsrapport**

1. regnskabsår

23. december 2019 - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling, den 06. maj 2021

### **Dirigent**

Yusef Jehad Khalil Houji

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Ledelsespåtegning	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 & 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato aflagt årsregnskabet for 2020 for Nopo ApS.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsregnskabet er ikke revideret, og det erklæres at virksomheden opfylder betingelserne herfor.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 06. maj 2021

### **Direktion**

---

Yusef Jehad Khalil Houji

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Nopo ApS c/o Yusef Houji - Helsinkigade 12, 1. 4. 2150 Nordhavn
<b>Cvr-nr.</b>	41031603
<b>Hjemsted</b>	København Kommune
<b>Regnskabsår</b>	23. december 2019 - 31. december 2020
<b>Direktion</b>	Yusef Jehad Khalil Houji
<b>Dirigent</b>	Yusef Jehad Khalil Houji
<b>Revision</b>	Fravalgt
<b>Generalforsamling</b>	06. maj 2021

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet består af ejendomsudlejning af erhvervsejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har realiseret et forventet resultat.

Ledelsen forventer, at aktiviteten i selskabet og resultatet for kommende år vil være på samme niveau med dette år korrigeret for dagsværdireguleringer af investeringsejendomme.

### **Usikkerhed vedrørende indregning eller måling**

Selskabets måling af ejendomme til dagsværdi er baseret på en skønsmæssig vurdering af en diskonteringsrente, som er baseret på individuelle vurdering pr. ejendom på grundlag af ejendoms-type, beliggenhed og lejere. Diskonteringsrenten i forhold til fastsat nettolejeberegning udgør værdiansættelsen af ejendomme. Der henvises til note 2 for yderligere

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor sammenligningstal ikke er påført.

### 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 anpartsselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå anpartsselskabet, 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.

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

### Resultatopgørelse

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til for selskabets ejendomme og eksterne omkostninger.

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 har selskabet valgt at sammendrage nævnte poster.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrøre lejeindtægter fra selskabets ejendomme. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokale omkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmede omkostninger m.v. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendoms-skatte og el, vand og varme, der ikke direkte er opkrævet hos lejerne.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. 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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og evt. 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes den forventede nettoindtjening for kommende år tilpasset en normalindtjening og en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af 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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 23.12.2019-31.12.2020

Note		2019 i t. kr.
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>0</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0
	Afskrivninger	0
	<b>Driftsresultat</b>	<b>0</b>
	Andre finansielle indtægter	0
	Andre finansielle omkostninger	0
	<b>Resultat før skat</b>	<b>0</b>
<b>1</b>	Skat af årets resultat	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>0</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
	Overført resultat	0
	Foreslået udbytte	0
	<b>Resultatdisponering</b>	<b>0</b>



## Balance pr. 31. december 2020

### AKTIVER

Note		2019 i t.kr.
	Investeringsejendomme	1.500.000
<b>2</b>	<b>Materielle aktiver i alt</b>	<b>1.500.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.500.000</b>
	Andre tilgodehavender	40.000
	Likvide beholdninger	0
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>40.000</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.540.000</b>
	<b>PASSIVER</b>	
	Indskudskapital	40.000
	Reserve for opskrivninger	0
	Overført resultat	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>40.000</b>
	Gæld til kreditinstitutter	430.470
	Gæld til associerede virksomheder	1.000.000
<b>3</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.430.470</b>
	Selskabsskat	0
	Anden Gæld	69.530
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>69.530</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.500.000</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.540.000</b>
<b>4</b>	Gennemsnitlig antal ansatte	
<b>5</b>	Eventualforpligtelser	
<b>6</b>	Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført Resultat
<b>Egenkapital pr. 23. december 2019</b>	<b>40.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overført fra resultatdisponeringen	0	0	0
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>40.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Samlet egenkapital 31. december 2020</b>			<b>40.000</b>

Selskabskapitalen består af 40 anparter á nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen siden stiftelsen.

## Noter

### 1 Skat af årets resultat

Primo	0
Betalt skat	0
Årets skat	0
<b>Ultimo</b>	<b>0</b>

### 2 Materielle anlægsaktiver

	<b>Investeringsjendomme kr.</b>
Kostpris primo	0
Tilgange	1.500.000
Afgange	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.500.000</b>
Dagsværdireguleringer primo	0
Årets dagsværdireguleringer	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.500.000</b>

Selskabets ejendomme består af 1 erhvervsjendom på i alt 73 m<sup>2</sup>, som er beliggende i Nordre Frihavsgade 55, kl. tv., 2100 København Ø i Københavns kommune. Ejendommens offentlige vurdering pr. 01.10.2018 andrager 410.000 kr., heraf grundværdi 82.700 kr.

Investeringsjendommen er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Der er anvendt et afkastkrav på 5,0%. Ejendommene er samlet værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 20.548 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Ved opgørelsen af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts- og administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres ikke for tomgang, som følge af fuld udlejning, ligesom deposita og forudbetalt husleje ikke tillægges.

#### Følsomhedsanalyse:

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder normalindtjening samt forventede afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed ved måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn markedet udvikler sig løbende.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

## Noter

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Gæld til kreditinstitutter	0	107.618	0

### 4 Gennemsnitlig antal ansatte

Gennemsnitlig antal ansatte udgør direktionen. 1

### 5 Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 6 Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Pantebrevsgæld på i alt 430.470 kr. er sikret ved pant i ejendomme.