

# Nørregade 110 A/S

Viengevej 100, 8240 Risskov  
CVR-nr. 41 43 07 02

## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 07.03.23

Preben Daugaard  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Nørregade 110 A/S  
c/o AG Group af 2013 ApS  
Viengevej 100  
8240 Risskov

Hjemsted: Aarhus  
CVR-nr.: 41 43 07 02  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Preben Daugaard

---

**Bestyrelse**

---

Lasse Lykkegård Albrechtsen  
Bjarke Gohr Jensen  
Morten Møller Nyborg

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for Nørregade 110 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 23. januar 2023

### **Direktionen**

Preben Daugaard

### **Bestyrelsen**

Lasse Lykkegård Albrechtsen Bjarke Gohr Jensen

Morten Møller Nyborg

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i Nørregade 110 A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Nørregade 110 A/S for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisorers 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 den daglige 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 23. januar 2023

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Martin Rasmussen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne32849

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive virksomhed med køb, investering samt udvikling og drift/udleje af boliger og erhvervslejemål samt enhver hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets investeringsejendom måles på balancedagen til dagsværdi ved en kapitalisering af det fremtidige løbende driftsafkast, som for det kommende regnskabsår forventes at udgøre ca. t.DKK 500.

Afkastkravet er fastsat i overensstemmelse med investeringsejendommens anvendelse, udlejningsaftaler og beliggenhed. Der er anvendt et afkastkrav på 4%.

Der henvises til note 2 i årsregnskabet for en uddybning af den opgjorte dagsværdi.

Følsomhed på årets resultat og egenkapital ved ændring i diskonteringsfaktoren/afkastkravet:

Diskonteringsfaktor/Afkastkrav	3,50%	4,00%	4,50%
Værdi af ejendom	14.230	12.500	11.112
Årets resultat	2.122	773	-310
Egenkapital	4.372	3.022	1.940

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 772.621 mod DKK 2.311 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.022.175.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2022 DKK	2021 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>85.200</b>	<b>315.246</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	39.800	0
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>125.000</b>	<b>315.246</b>
Finansielle indtægter	1.301.787	0
Finansielle omkostninger	-436.274	-312.283
<b>Resultat før skat</b>	<b>990.513</b>	<b>2.963</b>
Skat af årets resultat	-217.892	-652
<b>Årets resultat</b>	<b>772.621</b>	<b>2.311</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	772.621	2.311
<b>I alt</b>	<b>772.621</b>	<b>2.311</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	12.500.000	12.400.000
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>12.500.000</b>	<b>12.400.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>12.500.000</b>	<b>12.400.000</b>
	Udskudt skatteaktiv	142.050	155.254
	Andre tilgodehavender	78.977	78.060
	Periodeafgrænsningsposter	75	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>221.102</b>	<b>233.314</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>55.914</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>277.016</b>	<b>233.314</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>12.777.016</b>	<b>12.633.314</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	400.000	400.000
	Overført resultat	2.622.175	1.849.554
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.022.175</b>	<b>2.249.554</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	5.566.124	6.832.848
3	Gæld til øvrige kreditinstitutter	506.469	577.667
3	Deposita	88.135	52.045
3	Anden gæld	3.101.729	2.512.614
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.262.457</b>	<b>9.975.174</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	202.022	334.222
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	14.960
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	71.411	57.075
	Selskabsskat	204.688	0
	Anden gæld	0	2.329
	Periodeafgrænsningsposter	14.263	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>492.384</b>	<b>408.586</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.754.841</b>	<b>10.383.760</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>12.777.016</b>	<b>12.633.314</b>

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22			
Saldo pr. 01.01.22	400.000	1.849.554	2.249.554
Forslag til resultatdisponering	0	772.621	772.621
Saldo pr. 31.12.22	400.000	2.622.175	3.022.175

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2022 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets investeringsejendom måles på balancedagen til dagsværdi ved en kapitalisering af det fremtidige løbende driftsafkast, som for det kommende regnskabsår forventes at udgøre ca. t.DKK 500.

Afkastkravet er fastsat i overensstemmelse med investeringsejendommens anvendelse, udlejningsaftaler og beliggenhed. Der er anvendt et afkastkrav på 4,00%.

Der henvises til note 2 i årsregnskabet for en uddybning af den opgjorte dagsværdi

Følsomhed på årets resultat og egenkapital ved ændring i diskonteringsfaktoren/afkastkravet:

Diskonteringsfaktor/Afkastkrav	3,50%	4,00%	4,50%
Værdi af ejendom	14.230	12.500	11.112
Årets resultat	2.122	773	-310
Egenkapital	4.372	3.022	1.940

## 2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.22	12.400.000
Tilgang i året	60.200
Kostpris pr. 31.12.22	12.460.200
Dagsværdireguleringer i året	39.800
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	39.800
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	12.500.000

Investeringsejendommen måles på balancedagen til dagsværdi beregnet ved en kapitalisering af det fremtidige løbende driftsafkast.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder udgifter til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand. De skønnede driftsomkostninger er medtaget i henhold til ejendommens budgetter, der hidtil har passeret med de aktuelle driftsomkostninger.

Ved opgørelsen af kapitaliseringsfaktoren skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, anvendelse, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb. Ved værdiansættelsen pr. 31.12.22 er der anvendt et afkastkrav på 4%.

Der har ikke medvirket ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien af investeringsejendommen.

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	88.953	5.272.385	5.655.077	7.045.198
Gæld til øvrige kreditinstitutter	70.676	278.053	577.145	646.246
Deposita	0	88.135	88.135	52.045
Anden gæld	42.393	2.945.551	3.144.122	2.565.907
I alt	202.022	8.584.124	9.464.479	10.309.396

**4. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	12.500.000	12.500.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	39.800	39.800

Central forudsætninger anlagt ved fastsættelse af dagsværdien for virksomhedens investeringsejendomme er omtalt i note 1 og 2, hvortil der henvises.

**5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 5.694 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 12.500.

Til sikkerhed for gæld til private pantebreve på t.DKK 2.347 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 12.500.

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.



## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.