

**Nørregade 7430 ApS**  
Thrigesvej 25, 3, 3, 7400 Herning

**CVR-nr. 41 74 46 34**

**Årsrapport**

**2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. april 2023

---

Jonas Andersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Nørregade 7430 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 26. april 2023

### Direktion

Jonas Andersen  
Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaveren i Nørregade 7430 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Nørregade 7430 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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.

Herning, den 26. april 2023

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Tommy H. Andersen

statsautoriseret revisor  
mne31399

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Nørregade 7430 ApS Thrigesvej 25, 3, 3 7400 Herning
	CVR-nr.: 41 74 46 34
	Stiftet: 8. oktober 2020
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jonas Andersen, Direktør
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
<b>Modervirksomhed</b>	J/Andersen Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i fast ejendom og dermed beslægtede aktiviteter.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets udlejningsejendom indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdiregulering til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid.

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi ændre sig.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 349.711 kr. mod 281.566 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 99.779 kr. mod 120.868 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Nørregade 7430 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 og for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Nørregade 7430 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatte og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	1/1 2022 - 31/12 2022	8/10 2020 - 31/12 2021
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>349.711</b>	<b>281.566</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-116.000	0
Andre finansielle indtægter	0	4.194
Øvrige finansielle omkostninger	-105.793	-128.868
<b>Resultat før skat</b>	<b>127.918</b>	<b>156.892</b>
2 Skat af årets resultat	-28.139	-36.024
<b>Årets resultat</b>	<b>99.779</b>	<b>120.868</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	99.779	120.868
<b>Disponeret i alt</b>	<b>99.779</b>	<b>120.868</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>7.023.000</u>	<u>7.139.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.023.000</u>	<u>7.139.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.023.000</u></b>	<b><u>7.139.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	98.025	40.001
	Udskudte skatteaktiver	5.907	5.952
	Andre tilgodehavender	<u>12.361</u>	<u>34.497</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>116.293</u>	<u>80.450</u>
	Likvide beholdninger	<u>543.299</u>	<u>454.340</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>659.592</u></b>	<b><u>534.790</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.682.592</u></b>	<b><u>7.673.790</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	220.647	120.868
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>260.647</u></b>	<b><u>160.868</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
4	Gæld til realkreditinstitutter	3.814.605	3.875.723
	Kreditinstitutter i øvrigt	3.300.000	3.300.000
	Deposita	120.375	131.928
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.234.980</u>	<u>7.307.651</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	63.157	62.608
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	12.500
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	28.094	41.976
	Anden gæld	83.214	88.187
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>186.965</u>	<u>205.271</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>7.421.945</u></b>	<b><u>7.512.922</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>7.682.592</u></b>	<b><u>7.673.790</u></b>

**1 Usikkerhed ved indregning eller måling**

**5 Oplysninger om dagsværdi**

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**7 Eventualposter**

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 8. oktober 2020	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	120.868	120.868
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	120.868	160.868
Årets overførte overskud eller underskud	0	99.779	99.779
	<b>40.000</b>	<b>220.647</b>	<b>260.647</b>

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets udlejningsejendom indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdiregulering til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid.

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi ændre sig.

	1/1 2022 - 31/12 2022	8/10 2020 - 31/12 2021
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	28.094	41.976
Årets regulering af udskudt skat	45	-5.952
	<b>28.139</b>	<b>36.024</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2022	7.139.000	0
Tilgang i årets løb	0	7.139.000
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>7.139.000</b>	<b>7.139.000</b>
Årets regulering til dagsværdi	-116.000	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b>	<b>-116.000</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>7.023.000</b>	<b>7.139.000</b>

Beboelsesejendom beliggende i Ikast med 6 lejligheder.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

## Noter

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 5

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
4,5	7.790.000	7.023.000	767.000
5,0	7.023.000	7.023.000	0
5,5	6.395.000	7.023.000	-628.000

### 4. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.877.762	3.938.331
Heraf forfalder inden for 1 år	-63.157	-62.608
	<u>3.814.605</u>	<u>3.875.723</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.553.949</u>	<u>3.619.353</u>

### 5. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2022	<u>7.023.000</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-116.000</u>



## Noter

---

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.878 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 7.023 t.kr.

### 7. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med J/Andersen Holding ApS, CVR-nr. 41741783, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.