



Tlf.: 78 76 90 48  
koege@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Nørregade 54B  
DK-4600 Køge  
CVR-nr. 20 22 26 70

**NØRREGADE 50, KØGE APS**  
**VORDINGBORGVEJ 158E, 4681 HERFØLGE**  
**ÅRSRAPPORT**  
**4. OKTOBER 2021 - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 11. april 2023

---

**Jepe Egelund Ertman**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 4. oktober 2021 - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Nørregade 50, Køge ApS Vordingborgvej 158E 4681 Herfølge
	CVR-nr.: 42 73 04 08
	Stiftet: 4. oktober 2021
	Kommune: Køge
	Regnskabsår: 4. oktober 2021 - 31. december 2022
<b>Direktion</b>	Lars Bo Sewerin Nielsen Jeppe Egelund Ertman
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørregade 54B 4600 Køge

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 4. oktober 2021 - 31. december 2022 for Nørregade 50, Køge ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 4. oktober 2021 - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 11. april 2023

Direktion:

---

Lars Bo Sewerin Nielsen

---

Jeppe Egelund Ertman

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Nørregade 50, Køge ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Nørregade 50, Køge ApS for regnskabsåret 4. oktober 2021 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Køge, den 11. april 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Troels Stenholm  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne47806

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb, salg og udlejning af fast ejendom.

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

Resultatopgørelsen for perioden 4. oktober 2021 - 31. december 2022 udviser et resultat på DKK 89.963. Balancen viser en egenkapital på DKK 129.963.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 4. OKTOBER - 31. DECEMBER

	Note	2021/22 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>373.056</b>
Af- og nedskrivninger.....		-86.733
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>286.323</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-145.116
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>141.207</b>
Skat af årets resultat.....	2	-51.244
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>89.963</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....		89.963
<b>I ALT</b> .....		<b>89.963</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		8.466.649
Materielle anlægsaktiver.....	3	8.466.649
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>8.466.649</b>
Periodeafgrænsningsposter.....		15.625
Tilgodehavender.....		15.625
Likvide beholdninger.....		159.283
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>174.908</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>8.641.557</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.
Selskabskapital.....		40.000
Overført resultat.....		89.963
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>129.963</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		3.438
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.438</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.134.360
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>5.134.360</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		258.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		2.943.490
Selskabsskat.....		47.806
Deposita.....		124.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.373.796</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>8.508.156</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>8.641.557</b>
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 5	

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 4. oktober 2021.....	40.000	0	40.000
Forslag til resultatdisponering.....		89.963	89.963
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>40.000</b>	<b>89.963</b>	<b>129.963</b>

## NOTER

	2021/22 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	1
<b>Skat af årets resultat</b>		2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	47.806	
Regulering af udskudt skat .....	3.438	
	<b>51.244</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		3
	Grunde og bygninger	
Tilgang .....	8.553.382	
Kostpris 31. december 2022 .....	<b>8.553.382</b>	
Årets afskrivninger .....	86.733	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022 .....	<b>86.733</b>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 .....	<b>8.466.649</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		4
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år
		Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter .....	5.392.360	258.000
	<b>5.392.360</b>	<b>4.239.143</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		5
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 5.740.000, er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2022 udgør DKK 8.466.649.		

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nørregade 50, Køge ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

### Sammenligningstal

Der er ingen sammenligningstal, da det er selskabets første regnskabsår.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat

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

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	50%

Fortjeneste eller tab ved salg 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 eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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 årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.