

nor|home ApS
c/o Mikkel Jørgensen, Adolfsvej 26, 1., 2820 Gentofte

CVR-nr. 40 74 56 88

Årsrapport

1. juli 2022 - 30. juni 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. december 2023.

Mikkel Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for nor|home ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 18. december 2023

Direktion

Mark Veje Groset Parnfelt
Adm. direktør

Mikkel Jørgensen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i nor|home ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for nor|home ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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.

København, den 18. december 2023

Lokal Revision

Statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 41 94 36 61

Mikkel Thomsen

Statsautoriseret revisor
mne34535

Selskabsoplysninger

Selskabet

nor|home ApS
c/o Mikkel Jørgensen
Adolphsvej 26, 1.
2820 Gentofte

CVR-nr.: 40 74 56 88
Stiftet: 29. august 2019
Hjemsted: Gentofte
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Mark Veje Groset Parnfelt, Adm. direktør
Mikkel Jørgensen, Direktør

Revisor

Lokal Revision, Statsautoriseret revisionsanpartsselskab
Bag Elefanterne 1
1799 København V

Modervirksomhed

nor|invest ApS
40997903

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i året bestået i at drive virksomhed med renovering og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -183.333 kr. mod 180.850 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 241.811 kr. mod 774.434 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for nor|home ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Bruttotab

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme 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 ejendommens 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”.

Investerings ejendomme 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”.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

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 acontoskatter.

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 nor|home ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi.

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 nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2022/23	2021/22
Bruttotab	-183.333	180.850
Værdiregulering af investeringsejendomme	481.452	1.102.120
Driftsresultat	298.119	1.282.970
2 Øvrige finansielle omkostninger	-126.668	-290.133
Resultat før skat	171.451	992.837
Skat af årets resultat	70.360	-218.403
Årets resultat	241.811	774.434
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	1.102.120
Overføres til overført resultat	241.811	0
Disponeret fra overført resultat	0	-327.686
Disponeret i alt	241.811	774.434

Balance 30. juni

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver			
3	Investerings ejendomme	<u>9.400.000</u>	<u>15.300.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.400.000</u>	<u>15.300.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.400.000</u>	<u>15.300.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.900	80.775
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	<u>34.298</u>	<u>136.488</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>43.198</u>	<u>217.263</u>
	Likvide beholdninger	<u>103.098</u>	<u>41.968</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>146.296</u>	<u>259.231</u>
	Aktiver i alt	<u>9.546.296</u>	<u>15.559.231</u>

Balance 30. juni

Passiver			
Note		2023	2022
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	40.000	40.000
5	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	1.216.293
6	Overført resultat	1.043.614	-414.490
Egenkapital i alt		1.083.614	841.803
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	329.038	365.100
Hensatte forpligtelser i alt		329.038	365.100
Gældsforpligtelser			
	Gæld til pengeinstitutter	3.347.387	7.296.169
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.646.435	7.040.901
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.993.822	14.337.070
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	572	9.008
	Anden gæld	139.250	6.250
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	139.822	15.258
Gældsforpligtelser i alt		8.133.644	14.352.328
Passiver i alt		9.546.296	15.559.231

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Eventualposter

Noter

	2022/23	2021/22
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2
Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktører, der i årsregnskabslovens forstand vurderes ansat. I selskabslovens forstand er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er nogle personaleudgifter i årsrapporten.		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	126.668	290.133
	126.668	290.133
3. Investeringssejendomme		
Kostpris 1. juli 2022	14.083.707	3.385.827
Tilgang i årets løb	4.518.548	10.697.880
Afgang i årets løb	-10.697.880	0
Kostpris 30. juni 2023	7.904.375	14.083.707
Regulering til dagsværdi 1. juli 2022	1.216.293	114.173
Årets regulering til dagsværdi	481.452	1.102.120
Korrektion af tidligere regulering til dagsværdi	-202.120	0
Regulering til dagsværdi 30. juni 2023	1.495.625	1.216.293
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	9.400.000	15.300.000

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

	30/6 2023	30/6 2022
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2022	40.000	40.000
	40.000	40.000
5. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. juli 2022	1.216.293	114.173
Resultatandel	0	1.102.120
Korr. tidl. år	-1.216.293	0
	0	1.216.293
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2022	-414.490	-86.804
Årets overførte overskud eller underskud	241.811	-327.686
Opløst reserve	1.216.293	0
	1.043.614	-414.490

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 3.347 t.kr., er der givet pant i investeringsejedomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 9.400 t.kr.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med nor|invest ApS, CVR-nr. 40 99 79 03 som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

Mikkel Ørskov Jørgensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mikkel Ørskov Jørgensen

Direktør

ID: d554baeb-1f19-4631-9c06-be39d2e423af

Tidspunkt for underskrift: 22-12-2023 kl.: 17:17:51

Underskrevet med MitID



Mikkel Ørskov Jørgensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mikkel Ørskov Jørgensen

Dirigent

ID: d554baeb-1f19-4631-9c06-be39d2e423af

Tidspunkt for underskrift: 22-12-2023 kl.: 17:17:51

Underskrevet med MitID



Mark Groset Parnfelt

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mark Veje Groset Parnfelt

Direktør

ID: 98b0aafe-bf3a-4192-be63-eff60cbc09d9

Tidspunkt for underskrift: 18-12-2023 kl.: 21:12:34

Underskrevet med MitID



Mikkel Thomsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mikkel Thomsen

Revisor

ID: 348ef360-bbeb-45d9-90d1-0384e1739569

Tidspunkt for underskrift: 22-12-2023 kl.: 17:26:13

Underskrevet med MitID

