

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

CVR-nr. 40 74 56 88

Årsrapport

1. juli 2021 - 30. juni 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. december 2022.

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 2021 - 30. juni 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 22. december 2022

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 2021 - 30. juni 2022 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 22. december 2022

Lokal Revision

Statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 41 94 36 61

Mikkel Thomsen

Statsautoriseret revisor
mne34535

Selskabsoplysninger

Selskabet	nor home ApS c/o Mikkel Jørgensen Adolfsvej 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 bruttofortjeneste udgør 180.850 kr. mod -9.744 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 774.434 kr. mod 36.269 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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

Bruttofortjeneste

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 finansiell 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 sambeskattede 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 ejendommenes 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 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”.

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	2021/22	2020/21
Bruttofortjeneste	180.850	-9.744
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.102.120	114.173
Driftsresultat	1.282.970	104.429
2 Øvrige finansielle omkostninger	-290.133	-57.951
Resultat før skat	992.837	46.478
Skat af årets resultat	-218.403	-10.209
Årets resultat	774.434	36.269
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.102.120	114.173
Disponeret fra overført resultat	-327.686	-77.904
Disponeret i alt	774.434	36.269

Balance 30. juni

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>15.300.000</u>	<u>3.500.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.300.000</u>	<u>3.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>15.300.000</u>	<u>3.500.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	80.775	19.581
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	136.488	44.704
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>176.750</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>217.263</u>	<u>241.035</u>
	Likvide beholdninger	<u>41.968</u>	<u>36.895</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>259.231</u>	<u>277.930</u>
	Aktiver i alt	<u>15.559.231</u>	<u>3.777.930</u>

Balance 30. juni

Passiver			
Note		2022	2021
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	40.000	40.000
5	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.216.293	114.173
6	Overført resultat	-414.490	-86.804
	Egenkapital i alt	841.803	67.369
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	365.100	54.913
	Hensatte forpligtelser i alt	365.100	54.913
Gældsforpligtelser			
	Gæld til pengeinstitutter	7.296.169	2.236.801
	Gæld til tilknyttede virksomheder	7.040.901	1.359.717
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.337.070	3.596.518
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.008	52.880
	Anden gæld	6.250	6.250
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	15.258	59.130
	Gældsforpligtelser i alt	14.352.328	3.655.648
	Passiver i alt	15.559.231	3.777.930

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Eventualposter

Noter

	2021/22	2020/21
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	290.133	57.951
	290.133	57.951
3. Investerings ejendomme		
Kostpris 1. juli 2021	3.385.827	3.385.827
Tilgang i årets løb	10.697.880	0
Kostpris 30. juni 2022	14.083.707	3.385.827
Regulering til dagsværdi 1. juli 2021	114.173	114.173
Årets regulering til dagsværdi	1.102.120	0
Regulering til dagsværdi 30. juni 2022	1.216.293	114.173
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	15.300.000	3.500.000

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

	<u>30/6 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2021	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>
	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>
5. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. juli 2021	114.173	0
Resultatandel	<u>1.102.120</u>	<u>114.173</u>
	<u>1.216.293</u>	<u>114.173</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2021	-86.804	-8.900
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-327.686</u>	<u>-77.904</u>
	<u>-414.490</u>	<u>-86.804</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 7.296 t.kr., er der givet pant i investeringsejedomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 15.300 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.

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

Mark Groset Parnfelt

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mark Veje Groset Parnfelt

Direktør

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

Tidspunkt for underskrift: 22-12-2022 kl.: 20:54:36

Underskrevet med MitID



Mark Groset Parnfelt

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mark Veje Groset Parnfelt

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 22-12-2022 kl.: 20:54:36

Underskrevet med MitID



Mikkel Ørskov Jørgensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mikkel Ørskov Jørgensen

Direktør

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

Tidspunkt for underskrift: 22-12-2022 kl.: 21:04:09

Underskrevet med MitID



Mikkel Thomsen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Mikkel Thomsen

Revisor

ID: 13497258

Tidspunkt for underskrift: 22-12-2022 kl.: 23:54:25

Underskrevet med NemID

NEM ID