

**Årsrapport for perioden
1. juli 2023 til 30. juni 2024**

nor|home ApS
C/O Mikkel Jørgensen, Adolfsvej 26A, 1., 2820 Gentofte
CVR-nr. 40 74 56 88

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 16. december 2024

Mikkel Jørgensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
 Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for nor|home 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. 30. juni 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 16. december 2024

Direktion

Mark Veje Groset Parnfelt
adm. direktør

Mikkel Ørskov Jørgensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i nor|home ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for nor|home ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 revisors 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 16. december 2024

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 26A, 1.
2820 Gentofte

CVR-nr.: 40 74 56 88

Regnskabsperiode: 1. juli 2023 - 30. juni 2024
Stiftet: 29. august 2019

Hjemsted: Gentofte

Direktion

Mark Veje Groset Parnfelt, adm. direktør
Mikkel Ørskov Jørgensen, direktør

Moderselskab

nor|Invest ApS
40 99 79 03

Revisor

Lokal Revision
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Bag Elefanterne 1
1799 København V

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på DKK 783.403, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en egenkapital på DKK 1.867.018.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for nor|home ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023/24 er aflagt i DKK

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringssejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2024 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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 samt 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 skatemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Anvendt regnskabspraksis

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, 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.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. juli 2023 - 30. juni 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/2024</u> DKK	<u>2022/2023</u> DKK
Bruttofortjeneste		310.308	-183.333
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		862.758	481.452
Resultat før finansielle poster		1.173.066	298.119
Finansielle omkostninger	2	-168.705	-126.668
Resultat før skat		1.004.361	171.451
Skat af årets resultat		-220.958	70.360
Årets resultat		<u>783.403</u>	<u>241.811</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		783.403	241.811
		<u>783.403</u>	<u>241.811</u>

Balance pr. 30. juni 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> DKK
Aktiver			
Investerings ejendomme		<u>10.900.000</u>	<u>9.400.000</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>10.900.000</u>	<u>9.400.000</u>
Deposita		<u>16.300</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>16.300</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.916.300</u>	<u>9.400.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.223	8.900
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	34.298
Andre tilgodehavender		<u>6.564</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>18.787</u>	<u>43.198</u>
Likvide beholdninger		<u>130.896</u>	<u>103.098</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>149.683</u>	<u>146.296</u>
Aktiver i alt		<u>11.065.983</u>	<u>9.546.296</u>

Balance pr. 30. juni 2024

	Note	2023/24 DKK	2022/23 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		1.827.018	1.043.614
Egenkapital		1.867.018	1.083.614
Hensættelse til udskudt skat		518.844	329.038
Hensatte forpligtelser i alt		518.844	329.038
Gæld til pengeinstitutter		2.894.850	3.347.387
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.722.703	4.646.435
Langfristede gældsforpligtelser		8.617.553	7.993.822
Leverandører af varer og tjenesteydelser		664	572
Skyldigt sambeskatningsbidrag		31.152	0
Anden gæld		30.752	139.250
Kortfristede gældsforpligtelser		62.568	139.822
Gældsforpligtelser i alt		8.680.121	8.133.644
Passiver i alt		11.065.983	9.546.296

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2023	40.000	1.043.615	1.083.615
Årets resultat	0	783.403	783.403
Egenkapital 30. juni 2024	40.000	1.827.018	1.867.018

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	40.000	801.803	841.803
Årets resultat	0	241.811	241.811
Egenkapital 30. juni 2023	40.000	1.043.614	1.083.614

Noter

	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>2</u>	<u>2</u>

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 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>168.705</u>	<u>126.668</u>
	<u>168.705</u>	<u>126.668</u>

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til mellem 0 % af lejeindtægterne.

Markedsleje reguleringen er fastlagt til mellem 0 % af nuværende lejeindtægt.

Driftsomkostningerne udgør mellem 27% af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 4% af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 1% af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,15 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	-0,50%	Basis	0,50 %
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	3,65	4,15	4,65
Dagsværdi	12.400.000	10.900.000	9.700.000
Ændring i dagsværdi	1.500.000	0	-1.200.000

4 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.

Noter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 2.895 t.kr., er der givet pant i investeringsejedomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 10.900 t.kr.

Mikkel Ørskov Jørgensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mikkel Ørskov Jørgensen

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 16-12-2024 kl.: 11:14:31

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: 16-12-2024 kl.: 11:14:31

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: 16-12-2024 kl.: 10:51:52

Underskrevet med MitID



Mikkel Thomsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mikkel Thomsen

Revisor

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

Tidspunkt for underskrift: 16-12-2024 kl.: 12:47:46

Underskrevet med MitID

