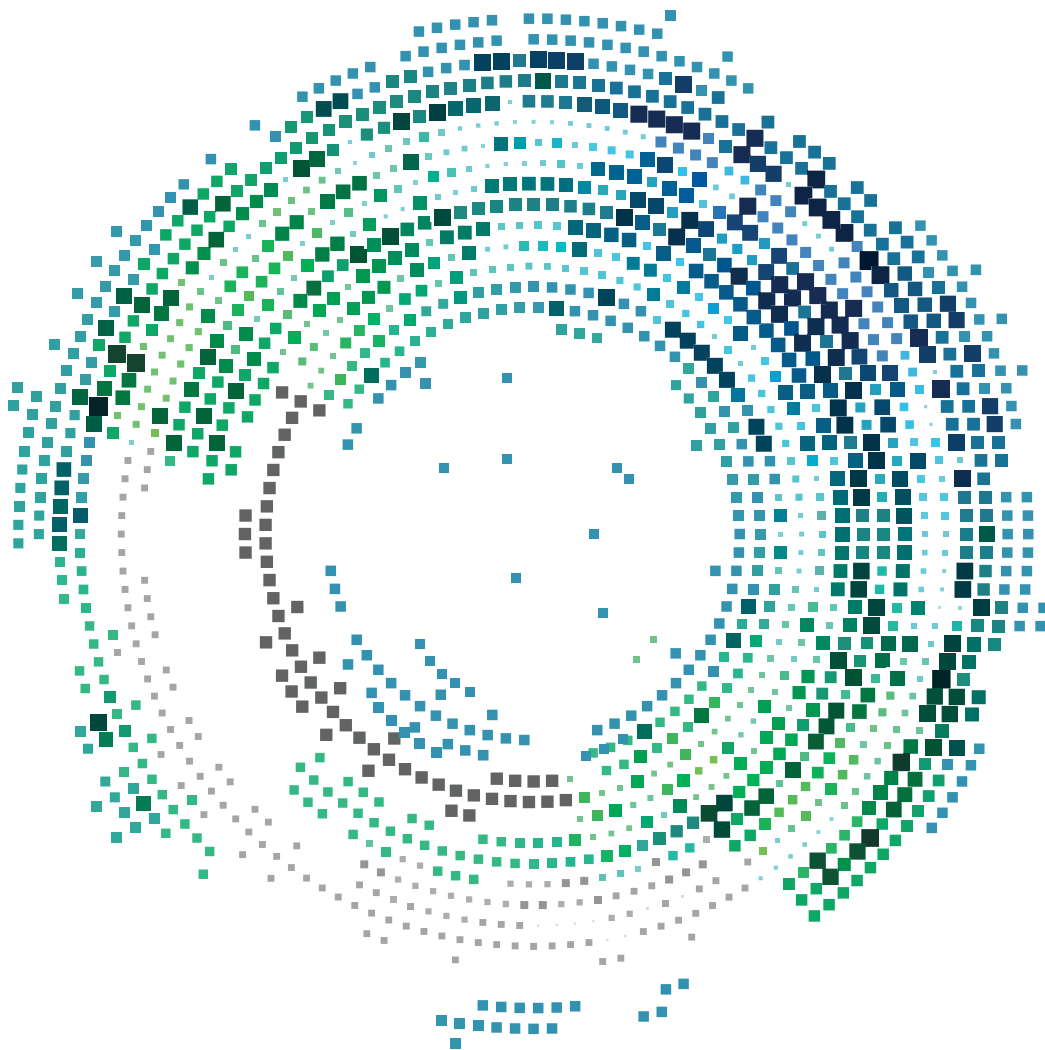




Nørregade 77 ApS

Papirmester Allé 20
5250 Odense SV
CVR-nr. 40790403

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
18.05.2022

Robin Feddern
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2021	6
Balance pr. 31.12.2021	7
Egenkapitalopgørelse for 2021	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Nørregade 77 ApS
Papirmester Allé 20
5250 Odense SV

CVR-nr.: 40790403
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Direktion

Robin Feddern, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Nørregade 77 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 18.05.2022

Direktion

Robin Feddern

direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Nørregade 77 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nørregade 77 ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Odense, den 18.05.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Per Krause Therkelsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19698

Allan Dydensborg Madsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34144

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 5.188 t.kr. efter skat.

Der henvises til efterfølgende resultatopgørelse, balance og noter, der efter ledelsens opfattelse indeholder tilstrækkelige oplysninger til bedømmelse af selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2021.

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste/-tab	2	1.693.030	528.230
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.978.001	2.935.903
Administrationsomkostninger		(475.071)	(266.987)
Driftsresultat		7.195.960	3.197.146
Andre finansielle omkostninger	3	(546.568)	(392.745)
Resultat før skat		6.649.392	2.804.401
Skat af årets resultat	4	(1.461.522)	(618.079)
Årets resultat		5.187.870	2.186.322
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		5.187.870	2.186.322
Resultatdisponering		5.187.870	2.186.322

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2019/20 kr.
Investeringsejendomme		36.738.237	26.892.820
Materielle aktiver	5	36.738.237	26.892.820
Anlægsaktiver		36.738.237	26.892.820
Andre tilgodehavender		306.861	130.885
Tilgodehavende skat		0	30.529
Periodeafgrænsningsposter		29.844	58.666
Tilgodehavender		336.705	220.080
Likvide beholdninger		672.453	300.888
Omsætningsaktiver		1.009.158	520.968
Aktiver		37.747.395	27.413.788

Passiver

	Note	2021 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført overskud eller underskud		7.374.192	2.186.322
Egenkapital		7.414.192	2.226.322
Udskudt skat		1.972.810	648.608
Hensatte forpligtelser		1.972.810	648.608
Gæld til realkreditinstitutter		26.288.767	1.892.110
Langfristede gældsforpligtelser	6	26.288.767	1.892.110
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	312.606	16.000
Bankgæld		0	19.705.516
Deposita		388.358	118.805
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.643	1.960.930
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.122.946	681.995
Skyldig skat		138.664	0
Anden gæld		96.409	130.615
Periodeafgrænsningsposter		0	32.887
Kortfristede gældsforpligtelser		2.071.626	22.646.748
Gældsforpligtelser		28.360.393	24.538.858
Passiver		37.747.395	27.413.788
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	2.186.322	2.226.322
Årets resultat	0	5.187.870	5.187.870
Egenkapital ultimo	40.000	7.374.192	7.414.192

Noter

1 Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

2 Bruttofortjeneste/-tab

Der har gennemsnitligt været 0 ansatte i regnskabsåret.

3 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2019/20 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	22.752	59.347
Renteomkostninger i øvrigt	523.738	118.955
Øvrige finansielle omkostninger	78	214.443
	546.568	392.745

4 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2019/20 kr.
Aktuel skat	138.664	(30.529)
Ændring af udskudt skat	1.324.202	648.608
Regulering vedrørende tidligere år	(1.344)	0
	1.461.522	618.079

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	23.956.917
Tilgange	3.867.416
Kostpris ultimo	27.824.333
Opskrivninger primo	2.935.903
Årets opskrivninger	5.978.001
Opskrivninger ultimo	8.913.904
Regnskabsmæssig værdi ultimo	36.738.237

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ejendommen er beliggende centralt i Odense og består af 18 lejemål, 5 erhvervslejemål og 13 boliglejemål. Ejendommen er værdiansat ud fra et afkast på 4,5% fratrullet tomgangsværdi og færdiggørelsesomkostninger til den igangværende renovering.

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	312.606	16.000	26.288.767	25.661.837
	312.606	16.000	26.288.767	25.661.837

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Lærkedal ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, og ligeledes subsidiært for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der afgivet pant i selskabets investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi på 36,7 mio. kr.

Ejerforeninger tilknyttet selskabets investeringsejendom har tinglyst 40 t.kr. til sikkerhed for et til enhver tid udestående beløb, der pr. regnskabsdagen udgør 0 kr. Den regnskabsmæssige værdi af selskabets investeringsejendom på Østre Stationsvej udgør 2,5 mio. kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Manglende sammenlignelighed

Selskabet er stiftet d. 17.09.2019, hvorfor sammenligningstallene dækker en periode på 15 måneder, og er på baggrund heraf ikke sammenlignelige.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og produktionsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets lejeindtægter. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når ydelsen til lejer har fundet sted. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner, herunder kontorholdsomkostninger.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger vedrørende bankgæld samt tilknyttede virksomheder og låneomkostninger vedrørende gæld til realkreditinstitut.

Skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernens ultimative moderselskab og alle øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.