



Tlf.: 99 89 14 00
saeby@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Sæbygårdvej 25
DK-9300 Sæby
CVR-nr. 20 22 26 70

NØRREGADE 23 APS
LANGERAK 63, 9900 FREDERIKSHAVN
ÅRSRAPPORT
1. OKTOBER 2022 - 30. SEPTEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 4. marts 2024

Jan Kramme

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Nørregade 23 ApS Langerak 63 9900 Frederikshavn
	CVR-nr.: 27 69 35 39 Stiftet: 1. april 2004 Kommune: Frederikshavn Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023
Direktion	Jan Kramme Kaj-Aage Studsgaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Sæbygårdvej 25 9300 Sæby
Pengeinstitut	Nordjyske Bank Jernbanegade 4-8 9900 Frederikshavn
Advokat	HjulmandKaptain Frederikshavnsvej 215 9800 Hjørring

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Nørregade 23 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. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 1. marts 2024

Direktion:

Jan Kramme

Kaj-Aage Studsgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Nørregade 23 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nørregade 23 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note "Usikkerhed ved going concern" og ledelsesberetningens afsnit 2, hvoraf det fremgår, at selskabets ledelse har sikret sig, at finansieringen af driften for det kommende år er garanteret.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Sæby, den 1. marts 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Kallehauge
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19688

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af boligejendom Nørregade 23 i Frederikshavn samt drift og udlejning af ejendomme igennem tilknyttede virksomheder.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har indgået aftale med ejerselskaberne om tilførsel af kapital, hvis dette skulle blive nødvendigt. Årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		85.004	45.614
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-36.349	-373.489
DRIFTSRESULTAT		48.655	-327.875
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		-80.211	-667.276
Andre finansielle indtægter.....	1	-14.037	776.184
Øvrige finansielle omkostninger.....	2	-123.800	-89.240
RESULTAT FØR SKAT		-169.393	-308.207
Skat af årets resultat.....	3	17.070	-35.620
ÅRETS RESULTAT		-152.323	-343.827
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....		82.693	0
Overført resultat.....		-235.016	-343.827
I ALT		-152.323	-343.827

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Boligejendom.....		2.311.884	2.348.233
Materielle anlægsaktiver.....	4	2.311.884	2.348.233
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		893.533	810.840
Finansielle anlægsaktiver.....	5	893.533	810.840
ANLÆGSAKTIVER.....		3.205.417	3.159.073
Tilgodehavender fra salg.....		941	941
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		153.055	7.164
Udskudt skatteaktiv.....		8.535	0
Andre tilgodehavender.....		95.170	57.180
Tilgodehavende selskabsskat.....		8.535	0
Tilgodehavender.....		266.236	65.285
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		266.236	65.285
AKTIVER.....		3.471.653	3.224.358
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode....		82.693	0
Overført overskud.....		-382.719	-147.703
EGENKAPITAL.....		-175.026	-22.703
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.374.336	1.488.054
Selskabsskat.....		0	35.620
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	1.374.336	1.523.674
Gæld til realkreditinstitutter.....		113.713	111.633
Gæld til pengeinstitutter.....		338.105	289.982
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		23.520	21.945
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.065.696	920.112
Gæld til associerede virksomheder.....		538.841	227.147
Selskabsskat.....		35.620	17.409
Anden gæld.....		151.102	128.286
Periodeafgrænsningsposter.....		5.746	6.873
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.272.343	1.723.387
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		3.646.679	3.247.061
PASSIVER.....		3.471.653	3.224.358
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Usikkerhed ved going concern	9		
Medarbejderforhold	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022.....	125.000	0	-147.703	-22.703
Forslag til resultatdisponering.....		82.693	-235.016	-152.323
Egenkapital 30. september 2023.....	125.000	82.693	-382.719	-175.026

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	30.533	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	-14.037	745.651	
	-14.037	776.184	
Øvrige finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	18.083	4.562	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	105.717	84.678	
	123.800	89.240	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-8.535	35.620	
Regulering af udskudt skat.....	-8.535	0	
	-17.070	35.620	
Materielle anlægsaktiver			4
		Boligejendom	
Kostpris 1. oktober 2022.....		3.020.254	
Kostpris 30. september 2023.....		3.020.254	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022.....		672.021	
Årets afskrivninger		36.349	
Af- og nedskrivninger 30. september 2023.....		708.370	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023.....		2.311.884	
Finansielle anlægsaktiver			5
		Kapitalandele i dattervirksom- heder	
Kostpris 1. oktober 2022.....		57.601	
Tilgang.....		162.904	
Kostpris 30. september 2023.....		220.505	
Værdireguleringer 1. oktober 2022.....		753.239	
Årets værdireguleringer		-80.211	
Værdireguleringer 30. september 2023.....		673.028	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023.....		893.533	

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					6
	30/9 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2022 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.488.049	113.713	1.021.372	1.599.687	
Selskabsskat.....	0	0	0	35.620	
	1.488.049	113.713	1.021.372	1.635.307	
 Eventualposter mv.					 7
Eventualforpligtelser					
Selskabets ejendom er underlagt reglerne om ydelsesstøttet byggeri, hvilket indebærer, at huslejefastsættelsen og omprioritering skal godkendes af Frederikshavn Byråd.					
Der påhviler selskabet en tilbagebetalingspligt pr. 30. september 2023 på 414 tkr., hvis ejendommens status ændres.					
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Guldbækskær Invest ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 8
Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter på 1.488 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 september 2023 udgør 2.312 tkr.					
Der er givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 2.312 tkr., for ydelsesstøttet lån i BRF, hvis lånerestgæld pr. 30. september 2023 udgør 414 tkr. Ydelsesstøtten er ydet i henhold til lov om byfornyelsen og udviklingen af byer. Lånene løber frem til 2041.					
Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der udstedt ejerpantebrev på 2.300 tkr. med pant i ovennævnte grunde og bygninger.					
Til sikkerhed for V.K. Huse ApS og Emilievej 3 ApS' mellemværende med Nordjyske Bank A/S har Nørregade 23 ApS afgivet selvskyldnerkaution.					
 Usikkerhed ved going concern					 9
Selskabet har indgået aftale med ejerselskaberne om tilførsel af kapital, hvis dette skulle blive nødvendigt. Årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning om fortsat drift.					
			2022/23	2021/22	
Medarbejderforhold					10
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nørregade 23 ApS for 2022/23 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 samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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	75 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi af kapitalandelen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.