



Tlf.: 75 18 16 66
esbjerg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Dokken 8
DK-6700 Esbjerg
CVR-nr. 20 22 26 70

K/S NØRREGADE, HOLSTEBRO

C/O ADM. AUNBØL A/S, TORDENSKJOLDSGADE 2 ST., 6700 ESBJERG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 25. juni 2024

Ole Sodtmann Bundgaard

CVR-NR. 29 16 81 72

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Nørregade, Holstebro c/o Adm. Aunbøl A/S, Tordenskjoldsgade 2 st. 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 29 16 81 72 Stiftet: 3. november 2005 Kommune: Esbjerg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Ole Sodtmann Bundgaard, formand Kim Sejr Jakob Kvist
Kommanditister	Claus Henrik Jepsen Kim Sejr Ole Sodtmann Bundgaard Peter Kongsbak Mila ApS
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg
Pengeinstitut	Ringkjøbing Landbobank Torvet 1 6950 Ringkøbing

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for K/S Nørregade, Holstebro.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 25. juni 2024

Bestyrelse:

Ole Sodtmann Bundgaard
Formand

Kim Sejr

Jakob Kvist

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejerne af K/S Nørregade, Holstebro

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Nørregade, Holstebro for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Esbjerg, den 25. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dorte Larsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26694

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Der henvises til noten "Investeringsejendomme", hvor effekten af en ændring i afkastkravet er belyst.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

2023 var et udfordrende år, da selskabet mistede sine 2 største lejere, og samtidig havde stigende afdragsprofiler og renteomkostninger på lån.

Grundet dette besluttede investorkredsen at skyde kapital ind i selskabet til at indfri banklånene i Ringkøbing Landbobank, og samtidig tog investorkredsen en større del af det daglige driftsansvar med det formål at få nye lejere ind og få reduceret selskabets driftsomkostninger.

I starten af 2024 lykkedes det at få det ene af de store lejemål udlejet, og det forventes at det andet store lejemål også snart udlejes.

Derudover er der lavet en omlægning af realkreditlånene i 2024 således, at virksomhedens situation er stabiliseret.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		444.967	1.085
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-2.050.000	-3.850
DRIFTSRESULTAT		-1.605.033	-2.765
Øvrige finansielle omkostninger.....	1	-578.272	-479
ÅRETS RESULTAT		-2.183.305	-3.244
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-2.183.305	-3.244
I ALT		-2.183.305	-3.244

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 tkr.
Investeringsejendomme.....		21.600.000	23.650
Materielle anlægsaktiver.....	2	21.600.000	23.650
ANLÆGSAKTIVER.....		21.600.000	23.650
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		61.543	0
Andre tilgodehavender.....		2.147	47
Tilgodehavender.....		63.690	47
Likvide beholdninger.....		64.257	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		127.947	47
AKTIVER.....		21.727.947	23.697

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 tkr.
Kommanditistindbetalinger.....		11.889.469	7.967
Overført resultat.....		-4.843.869	-2.661
EGENKAPITAL.....		7.045.600	5.306
Gæld til realkreditinstitutter.....		12.410.305	13.444
Gæld til pengeinstitutter.....		0	928
Deposita.....		395.039	332
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	12.805.344	14.704
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.031.328	853
Gæld til pengeinstitutter.....		0	1.991
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		90.971	182
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		139.566	134
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....		47.222	47
Anden gæld.....		567.916	480
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.877.003	3.687
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		14.682.347	18.391
PASSIVER.....		21.727.947	23.697
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Kommandi- tistindbeta- linger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	7.966.473	-2.660.564	5.305.909
Forslag til resultatdisponering.....		-2.183.305	-2.183.305
Transaktioner med ejere			
Kapitalforhøjelse.....	3.922.996		3.922.996
Egenkapital 31. december 2023.....	11.889.469	-4.843.869	7.045.600

NOTER

	2023 kr.	2022 tkr.	Note
Øvrige finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	5.368	5	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	572.904	474	
	578.272	479	

Materielle anlægsaktiver

		Investeringseje domme	2
kr.			
Kostpris 1. januar 2023.....		28.000.000	
Kostpris 31. december 2023.....		28.000.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		-4.350.000	
Årets værdireguleringer.....		-2.050.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....		-6.400.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		21.600.000	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

		Investeringsejen om
kr.		
Dagsværdi 31. december 2023.....		21.600.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-2.050.000
Dagsværdi for erhvervsejendom.		
Erhvervsejendommen der er beliggende i Holstebro omfatter detail og kontor.		

Erhvervsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det anvendte driftsafkast er baseret på det kommende års huslejeindtægter med en 100 % udlejningsprocent fratrukket skønnede driftsudgifter vedrørende ejendommen.

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommen i et normalt år vurderes at udgøre 1.488 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 7,0 % (ændret 6,5% i 2022), som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Ændringer af afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Såfremt afkastkravet forhøjes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen falde med 728 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 728 tkr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 793 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 793 tkr.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					3
kr.	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	13.441.633	1.031.328	8.229.313	14.297.355	
Gæld til pengeinstitutter.....	0	0	0	1.856.000	
Deposita.....	395.039	0	395.039	332.070	
	13.836.672	1.031.328	8.624.352	16.485.425	
 Eventualposter mv.					 4
Eventualforpligtelser					
Kommandtiselskabet har indgået administrationsaftale med Administrationselskabet Aunbøl A/S. Administrationsaftalen er uopsigelig frem til 31. decemer 2024, hvorefter aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 5
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 13.441 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2023 udgør 21.600 tkr.					
Til sikkerhed for bankmellemværende er der udstedt ejerpantebreve på i alt 4.800 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2023 udgør 21.600 tkr.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Nørregade, Holstebro for 2023 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

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter 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 ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Da selskabet ikke er selvstændigt skattepligtig, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Skyldig skat og udskudt skat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, da selskabet ikke er selvstændig skattepligtig.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.