

ÅRSRAPPORT 2023



Nordre Ringgade P/S

Skolebakken 7, kl. tv.
8000 Aarhus C
CVR-nr. 38 04 79 57

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. april 2024

Morten Bondo Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Nordre Ringgade P/S.

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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 5. april 2024

Direktion

Erik Wihlborg

Bestyrelse

Morten Bondo Christensen
formand

Erik Wihlborg

Søren Frischknecht Christensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Nordre Ringgade P/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Nordre Ringgade P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 revisorerets 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 S, den 5. april 2024

Powered-By

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 44 28 23 80

Søren Strandby
statsautoriseret revisor
mne24684

Selskabsoplysninger

Selskabet

Nordre Ringgade P/S
Skolebakken 7, kl. tv.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 38 04 79 57

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Morten Bondo Christensen, formand
Erik Wihlborg
Søren Frischknecht Christensen

Direktion

Erik Wihlborg

Komplementar

Nordre Ringgade 104 Komplementarselskab ApS

Revisor

Powered-By
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Kay Fiskers Plads 9-11
2300 København S

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at drive og udvikle ejendommene Nordre Ringgade 104, 8200 Aarhus N og Thunøgade 44, 8000 Aarhus C.

Selskabet har i året realiseret et overskud på 1.012 t.kr. mod et overskud sidste år på 777 t.kr. Årets resultat anses af ledelsen som værende tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastningskrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nordre Ringgade P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning til private og erhverv. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	1.167.703	1.349.436
Værdiregulering af investeringsejendomme	420.000	0
Driftsresultat	1.587.703	1.349.436
Øvrige finansielle omkostninger	-575.580	-572.083
Resultat før skat	1.012.123	777.353
Årets resultat	1.012.123	777.353
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	3.300.000	0
Overføres til overført resultat	0	777.353
Disponeret fra overført resultat	-2.287.877	0
Disponeret i alt	1.012.123	777.353

Balance 31. december

Aktiver		2023	2022
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	35.375.000	33.900.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>35.375.000</u>	<u>33.900.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>35.375.000</u>	<u>33.900.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	55.029	19.882
	Periodeafgrænsningsposter	17.641	26.788
	Tilgodehavender i alt	<u>72.670</u>	<u>46.670</u>
	Likvide beholdninger	<u>45.520</u>	<u>529.965</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>118.190</u>	<u>576.635</u>
	Aktiver i alt	<u>35.493.190</u>	<u>34.476.635</u>

Balance 31. december

Passiver	2023	2022
Note		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	550.000	550.000
Overført resultat	763.380	3.051.258
Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.300.000	0
Egenkapital i alt	4.613.380	3.601.258
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	25.696.786	26.048.786
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	25.696.786	26.048.786
3 Kortfristet del af langfristet gæld	352.000	348.661
Gæld til pengeinstitutter	249.178	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	76.794	110.119
Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.375	34.990
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.787.907	3.609.255
Anden gæld	687.770	723.566
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.183.024	4.826.591
Gældsforpligtelser i alt	30.879.810	30.875.377
Passiver i alt	35.493.190	34.476.635
1 Personaleforhold		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	550.000	3.628.380	0	4.178.380
Årets overførte overskud eller underskud	0	-2.865.000	3.300.000	435.000
	550.000	763.380	3.300.000	4.613.380

Noter

1. Personaleforhold

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	31.765.725	31.765.725
Tilgang i årets løb	<u>1.055.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>32.820.725</u>	<u>31.765.725</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	2.134.275	2.134.275
Årets regulering til dagsværdi	<u>420.000</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	<u>2.554.275</u>	<u>2.134.275</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>35.375.000</u>	<u>33.900.000</u>

Størrelsen på ejendommene udgør 1.357 m², der består af beboelsesudlejning. Ejendommene er indregnet til 26.163 og 25.821 kr. pr. m² og er beliggende i henholdsvis 8200 Aarhus N og 8000 Aarhus C.

Lejemålene anvendes til boligudlejning, og lejerne kan opsigse lejemålene med 3 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålene uopsigelige for udlejer.

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommen sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør 4,10% og 3,93% pr. 31.12.2023, hvilket er lidt højere end sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 3.886 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 4.996 t.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 730 og 673 t.kr. I det budgetterede resultat er der indeholdt forventede driftsomkostninger til opretholdelse af lejeniveauet for 186 og 177 t.kr.

Der har i regnskabsåret været tomgang for 70 og 0 t.kr. i forbindelse med fra- og indflytning. Der er budgetteret med tomgang for 0 t.kr. i det kommende regnskabsår for begge ejendomme. Pr. 31.12.2023 er 100 % af bolig mål udlejet

Noter

3. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2023	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	26.048.786	352.000	25.696.786	24.260.000
	26.048.786	352.000	25.696.786	24.260.000

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom. 26.049 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 35.375 t.kr.