



## Nordre Ringgade P/S

Skolebakken 7, kl. tv  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 38047957

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
13.06.2023

---

**Erik Wihlborg**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022	6
Balance pr. 31.12.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2022	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

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

CVR-nr.: 38047957  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Bestyrelse

Morten Bondo Christensen, formand  
Erik Wihlborg  
Søren Frischknecht Christensen

## Direktion

Erik Wihlborg, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Nordre Ringgade P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13.06.2023

## Direktion

**Erik Wihlborg**  
direktør

## Bestyrelse

**Morten Bondo Christensen**  
formand

**Erik Wihlborg**

**Søren Frischknecht Christensen**

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Nordre Ringgade P/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Nordre Ringgade P/S for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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.

Aarhus, den 13.06.2023

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Søren Lykke**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32785

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten for selskabet er at drive og udvikle ejendommene, Nordre Ringgade 104 og Thunøgade 44, Aarhus.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 777 t.kr., mod et overskud på 526 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som værende i overensstemmelse med forventningen hertil samt tilfredsstillende.

## Usikkerhed vedrørende indregning og 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 balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.349.434</b>	<b>1.106.303</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	77.162
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.349.434</b>	<b>1.183.465</b>
Andre finansielle omkostninger		(572.082)	(657.631)
<b>Årets resultat</b>		<b>777.352</b>	<b>525.834</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		777.352	525.834
<b>Resultatdisponering</b>		<b>777.352</b>	<b>525.834</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsjendomme		33.900.000	33.900.000
<b>Materielle aktiver</b>	1	<b>33.900.000</b>	<b>33.900.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>33.900.000</b>	<b>33.900.000</b>
Andre tilgodehavender		19.882	19.080
Periodeafgrænsningsposter		26.787	19.041
<b>Tilgodehavender</b>		<b>46.669</b>	<b>38.121</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>529.966</b>	<b>90.283</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>576.635</b>	<b>128.404</b>
<b>Aktiver</b>		<b>34.476.635</b>	<b>34.028.404</b>



**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		550.000	550.000
Overført overskud eller underskud		3.051.257	2.273.905
<b>Egenkapital</b>		<b>3.601.257</b>	<b>2.823.905</b>
Gæld til realkreditinstitutter		26.048.786	26.379.119
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>26.048.786</b>	<b>26.379.119</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	2	348.661	344.715
Deposita		323.437	303.468
Modtagne forudbetalinger fra kunder		110.119	112.962
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.990	414.152
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.585.608	3.205.835
Anden gæld		423.777	444.248
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.826.592</b>	<b>4.825.380</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>30.875.378</b>	<b>31.204.499</b>
<b>Passiver</b>		<b>34.476.635</b>	<b>34.028.404</b>
Personaleforhold	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	550.000	2.273.905	2.823.905
Årets resultat	0	777.352	777.352
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>550.000</b>	<b>3.051.257</b>	<b>3.601.257</b>

# Noter

## 1 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	31.765.725
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>31.765.725</b>
Dagsværdireguleringer primo	2.134.275
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>2.134.275</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>33.900.000</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommene sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på grundlag af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen. Der er tale om to ejendomme beliggende i Aarhus på henholdsvis Thunøgade og Nordre Ringgade.

Investeringssejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 3,75% i intervallet 3,25% til 4,25% pr. 31.12.2022, hvilket er på niveau med sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 3.932 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 5.142 t.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 1.253 t.kr., i resultatet er der indeholdt forventede driftsomkostninger til opretholdelse af lejeniveauet for 535 t.kr.

Størrelsen på ejendommene udgør 1.357 m<sup>2</sup>, der består af beboelsesudlejning til private. Ejendommene er begge beliggende i Aarhus.

Lejemålet er boligudlejning hvorved lejer kan opsige lejemålet med 3 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålene uopsigelige for udlejer.

Den fastsatte værdi på 33.900 t.kr. svarer til en m<sup>2</sup>-pris på 24.982 kr.

## 2 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	348.661	344.715	26.048.786	24.782.447
	<b>348.661</b>	<b>344.715</b>	<b>26.048.786</b>	<b>24.782.447</b>

### **3 Personaleforhold**

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

### **4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme på 27.497 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 33.900 t.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.

## 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, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

### Nettoomsætning

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

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og amortisering af finansielle forpligtelser.

**Balancen****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme 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 ejendommens 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.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**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.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.