
Nørregade 21-23 Holstebro ApS

Anne Franks Vej 23, 7500 Holstebro

Årsrapport for 2018/19

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 38 30 71 26

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 4 /1 2020

Tejs Madsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 4

Balance 30. september 5

Noter til årsregnskabet 7

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Nørregade 21-23 Holstebro ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 5. december 2019

Direktion

Kåre Alex Madsen

Tejs Alex Madsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Nørregade 21-23 Holstebro ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nørregade 21-23 Holstebro ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og IESBA's etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Holstebro, den 5. december 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Poul Spencer Poulsen
statsautoriseret revisor
mne23324

Selskabsoplysninger

Selskabet

Nørregade 21-23 Holstebro ApS
Anne Franks Vej 23
7500 Holstebro

CVR-nr.: 38 30 71 26
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september
Stiftet: 2. januar 2017
Regnskabsår: 3. regnskabsår
Hjemstedskommune: Holstebro

Direktion

Kåre Alex Madsen
Tejs Alex Madsen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hjaltvej 16
7500 Holstebro

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		1.247.213	1.037.873
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	41.278	1.958.568
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		1.288.491	2.996.441
Personaleomkostninger	3	-90.000	0
Resultat før finansielle poster		1.198.491	2.996.441
Finansielle indtægter	4	1.210	0
Finansielle omkostninger	5	-147.258	-192.285
Resultat før skat		1.052.443	2.804.156
Skat af årets resultat	6	-230.654	-618.390
Årets resultat		821.789	2.185.766

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		821.789	2.185.766
		821.789	2.185.766

Balance 30. september

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
Investeringsejendomme		20.300.000	20.200.000
Materielle anlægsaktiver	7	20.300.000	20.200.000
Anlægsaktiver		20.300.000	20.200.000
Aktiver		20.300.000	20.200.000

Balance 30. september

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		6.593.701	5.771.912
Egenkapital	8	6.643.701	5.821.912
Hensættelse til udskudt skat	9	1.554.000	1.494.000
Hensatte forpligtelser		1.554.000	1.494.000
Gæld til realkreditinstitutter		10.390.211	10.526.159
Langfristede gældsforpligtelser	10	10.390.211	10.526.159
Gæld til realkreditinstitutter	10	136.507	930.840
Kreditinstitutter		716.181	605.388
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.117	31.401
Gæld til tilknyttede virksomheder		172.256	18.438
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		170.654	148.390
Deposita		453.950	529.700
Anden gæld		17.339	12.466
Periodeafgrænsningsposter		10.084	81.306
Kortfristede gældsforpligtelser		1.712.088	2.357.929
Gældsforpligtelser		12.102.299	12.884.088
Passiver		20.300.000	20.200.000
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er køb, salg og udlejning af fast ejendom, samt aktiviteter i tilknytning hertil.

	<u>2018/19</u> DKK	<u>2017/18</u> DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	41.278	1.958.568
	<u>41.278</u>	<u>1.958.568</u>
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	90.000	0
	<u>90.000</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
4 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	1.210	0
	<u>1.210</u>	<u>0</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.888	183
Andre finansielle omkostninger	145.370	192.102
	<u>147.258</u>	<u>192.285</u>

Noter til årsregnskabet

	2018/19 DKK	2017/18 DKK
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	170.654	148.390
Årets udskudte skat	60.000	470.000
	230.654	618.390
7 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. oktober		13.976.060
Tilgang i årets løb		58.722
Kostpris 30. september		14.034.782
Værdireguleringer 1. oktober		6.223.940
Årets værdireguleringer		41.278
Værdireguleringer 30. september		6.265.218
Regnskabsmæssig værdi 30. september		20.300.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien er oplyst nedenfor:

Afkastkravet udgør 5,75 - 6,25 % af nettolejen for porteføljen af primært erhvervsejendomme i Holstebro.

	2019 DKK	2018 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	20.300.000	20.200.000
Budgetperiode	12 mdr	12 mdr

Noter til årsregnskabet

8 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. oktober	50.000	5.771.912	5.821.912
Årets resultat	0	821.789	821.789
Egenkapital 30. september	50.000	6.593.701	6.643.701

9 Hensættelse til udskudt skat

	2019 DKK	2018 DKK
Materielle anlægsaktiver	1.554.000	1.494.000
	1.554.000	1.494.000

10 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2019 DKK	2018 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	8.852.402	9.341.433
Mellem 1 og 5 år	1.537.809	1.184.726
Langfristet del	10.390.211	10.526.159
Inden for 1 år	136.507	930.840
	10.526.718	11.456.999

Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK
11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	20.300.000	20.200.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebrev i ejendommen, Nørregade 23	1.500.000	1.500.000
Ejerpantebrev i ejendommen, Nørregade 21	1.500.000	1.500.000

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Madsen Holding Holstebro ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Tejs Madsen og Kåre Madsen har afgivet selvskyldnerkaution overfor selskabets kreditinstitutter og realkreditinstitutter.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nørregade 21-23 Holstebro ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018/19 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammen drag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 modervirksomheden. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. september 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.