

---

# ***Nørregade 21-23 Holstebro ApS***

Anne Franks Vej 23, 7500 Holstebro

## **Årsrapport for 2017/18**

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 38 30 71 26

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 9 /1 2019

Tejs Madsen  
Dirigent



**pwc**

# 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 2017 - 30. september 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 9. januar 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 2017 - 30. september 2018 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 FSR – danske revisors 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 9. januar 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: 2. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Holstebro

### Direktion

Kåre Alex Madsen  
Tejs Alex Madsen

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Hjaltensvej 16  
7500 Holstebro

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>1.037.873</b>	<b>500.888</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	<u>1.958.568</u>	<u>4.265.372</u>
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>2.996.441</b>	<b>4.766.260</b>
Finansielle omkostninger	3	<u>-192.285</u>	<u>-168.859</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.804.156</b>	<b>4.597.401</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-618.390</u>	<u>-1.011.255</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.185.766</u></b>	<b><u>3.586.146</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>2.185.766</u>	<u>3.586.146</u>
		<b><u>2.185.766</u></b>	<b><u>3.586.146</u></b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme		20.200.000	18.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>20.200.000</b>	<b>18.200.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>20.200.000</b>	<b>18.200.000</b>
Selskabsskat		0	12.745
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>12.745</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>12.745</b>
<b>Aktiver</b>		<b>20.200.000</b>	<b>18.212.745</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		5.771.912	3.586.146
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>5.821.912</b>	<b>3.636.146</b>
Hensættelse til udskudt skat	7	1.494.000	1.024.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.494.000</b>	<b>1.024.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		10.526.159	11.977.801
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b>10.526.159</b>	<b>11.977.801</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	930.840	102.142
Kreditinstitutter		605.388	494.493
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.401	538.596
Gæld til tilknyttede virksomheder		18.438	0
Selskabsskat		148.390	0
Deposita		529.700	397.508
Anden gæld		12.466	18.304
Periodeafgrænsningsposter		81.306	23.755
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.357.929</b>	<b>1.574.798</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.884.088</b>	<b>13.552.599</b>
<b>Passiver</b>		<b>20.200.000</b>	<b>18.212.745</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

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

	<u>2017/18</u> DKK	<u>2016/17</u> DKK
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	1.958.568	4.265.372
	<u><b>1.958.568</b></u>	<u><b>4.265.372</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	183	0
Andre finansielle omkostninger	192.102	168.859
	<u><b>192.285</b></u>	<u><b>168.859</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	148.390	-12.745
Årets udskudte skat	470.000	1.024.000
	<u><b>618.390</b></u>	<u><b>1.011.255</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. oktober	13.934.628
Tilgang i årets løb	41.432
Kostpris 30. september	13.976.060
Værdireguleringer 1. oktober	4.265.372
Årets værdireguleringer	1.958.568
Værdireguleringer 30. september	6.223.940
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>20.200.000</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme 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 6,0 % af nettolejen for porteføljen af primært erhvervsejendomme i Holstebro.

	2018 DKK	2017 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	20.200.000	18.200.000
Budgetperiode	12 mdr	12 mdr

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. oktober	50.000	3.586.146	3.636.146
Årets resultat	0	2.185.766	2.185.766
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>50.000</b>	<b>5.771.912</b>	<b>5.821.912</b>

## Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
<b>7 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	1.494.000	1.024.000
	<b>1.494.000</b>	<b>1.024.000</b>

### 8 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:

	2018 DKK	2017 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	9.341.433	10.886.556
Mellem 1 og 5 år	1.184.726	1.091.245
Langfristet del	10.526.159	11.977.801
Inden for 1 år	930.840	102.142
	<b>11.456.999</b>	<b>12.079.943</b>

### 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	20.200.000	18.200.000
---	------------	------------

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

# Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

### 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

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nørregade 21-23 Holstebro ApS for 2017/18 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 2017/18 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.

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttoresultatet opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

# Noter til årsregnskabet

## 10 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

### Investerings ejendomme

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 2018 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

## 10 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**

### **10 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.