

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Ringvejen 8  
9560 Hadsund  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 98 58 16 22

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **Storegade 25 ApS**

**Juelsmindevej 5, Hadsund Syd, 9560 Hadsund**

**CVR-nr. 38 95 49 70**

## **Årsrapport**

**2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. maj 2024.

---

**Jesper Michael Wissing**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Storegade 25 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsund, den 21. maj 2024

### **Direktion**

Jesper Michael Wissing

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i Storegade 25 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Storegade 25 ApS 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 revisoreres 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.

Hadsund, den 21. maj 2024

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Flensted Nielsen

statsautoriseret revisor  
mne31397

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Storegade 25 ApS Juelsmindevej 5 Hadsund Syd 9560 Hadsund
	CVR-nr.: 38 95 49 70
	Stiftet: 22. september 2017
	Hjemsted: Mariagerfjord kommune
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 6. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Jesper Michael Wissing
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Ringvejen 8 9560 Hadsund
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen Danmark
<b>Modervirksomhed</b>	Wissing Holding ApS

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>250.828</b>	<b>254.274</b>
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	30.000	30.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>280.828</b>	<b>284.274</b>
Andre finansielle indtægter	73	0
Øvrige finansielle omkostninger	-43.385	-53.059
<b>Resultat før skat</b>	<b>237.516</b>	<b>231.215</b>
Skat af årets resultat	-52.254	-50.867
<b>Årets resultat</b>	<b>185.262</b>	<b>180.348</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	185.262	180.348
<b>Disponeret i alt</b>	<b>185.262</b>	<b>180.348</b>

**Balance 31. december**

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>3.560.000</u>	<u>3.530.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.560.000</u>	<u>3.530.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.560.000</u></b>	<b><u>3.530.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>162.410</u>	<u>286.333</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>162.410</u></b>	<b><u>286.333</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.722.410</u></b>	<b><u>3.816.333</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	1.297.066	1.111.804
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.347.066</b>	<b>1.161.804</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	290.566	268.559
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>290.566</b>	<b>268.559</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.438.068	1.532.521
Deposita	159.580	154.932
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.597.648	1.687.453
Kortfristet del af langfristet gæld	94.453	93.982
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.678	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	333.436	549.038
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	30.247	28.861
Anden gæld	21.316	26.636
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	487.130	698.517
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.084.778</b>	<b>2.385.970</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.722.410</b>	<b>3.816.333</b>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 5 Eventualposter



## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	931.456	200.000	1.181.456
Udloddet udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>180.348</u>	<u>0</u>	<u>180.348</u>
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	1.111.804	0	1.161.804
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>185.262</u>	<u>0</u>	<u>185.262</u>
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>1.297.066</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.347.066</u></b>

## Noter

---

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
Selskabets formål er at eje fast ejendom til udlejning samt hermed beslægtet virksomhed.		
<b>2. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	30.000	30.000
	<u><b>30.000</b></u>	<u><b>30.000</b></u>
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	2.626.642	2.626.642
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<u><b>2.626.642</b></u>	<u><b>2.626.642</b></u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	903.358	873.358
Årets regulering til dagsværdi	30.000	30.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<u><b>933.358</b></u>	<u><b>903.358</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<u><b>3.560.000</b></u>	<u><b>3.530.000</b></u>

Selskabets investeringsejendomme består af 1 kombineret retail- og boligejendom på i alt 611 m<sup>2</sup> beliggende i Mariagerfjord Kommune.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

## Noter

---

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.533 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 3.560 t.kr.

### 5. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Wissing Holding ApS, CVR-nr. 38954334, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Storegade 25 ApS 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.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## 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.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Storegade 25 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut er 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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