

# Markedsgade Hjørring A/S

Alexander Foss Gade 13, 3. th., 9000 Aalborg  
CVR-nr. 40 59 62 32

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 08.04.24

Morten Haugaard Dahl  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 18

---

---

**Selskabet**

---

Markedsgade Hjørring A/S  
c/o norhjem administration A/S  
Alexander Foss Gade 13, 3. th.  
9000 Aalborg  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 40 59 62 32  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Morten Haugaard Dahl

---

**Bestyrelse**

---

Morten Myrhøj Kristensen, formand  
Preben Randbæk  
Ulrik Højbjerg

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Danske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Markedsgade Hjørring A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 11. marts 2024

**Direktionen**

Morten Haugaard Dahl

**Bestyrelsen**

Morten Myrhøj Kristensen  
Formand

Preben Randbæk

Ulrik Højbjerg

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Markedsgade Hjørring A/S

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Markedsgade Hjørring A/S for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 11. marts 2024

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Bjørn  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne28606

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er drift og udlejning af beboelsesejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (DCF) til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 52.772 pr. 31.12.23. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger det frie cash flow og diskonteringsfaktor. De centrale forudsætninger er beskrevet i note 5. Oplysninger om dagsværdi.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 5.535.349 mod DKK 2.109.572 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 20.854.870.

Selskabet har i regnskabsåret omlagt sit fastforrentede realkreditlån til nyt fastforrentet realkreditlån med en højere nominel rente. Selskabet har herved realiseret en kursgevinst på DKK 5.469.978.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.430.775</b>	<b>2.535.724</b>
2 Personaleomkostninger	-19.573	-29.952
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>2.411.202</b>	<b>2.505.772</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-344.865	456.457
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>2.066.337</b>	<b>2.962.229</b>
Finansielle indtægter	5.493.970	0
Finansielle omkostninger	-586.502	-381.691
<b>Resultat før skat</b>	<b>6.973.805</b>	<b>2.580.538</b>
Skat af årets resultat	-1.438.456	-470.966
<b>Årets resultat</b>	<b>5.535.349</b>	<b>2.109.572</b>

**Forslag til resultatdisponering**

Forslag til udbytte for regnskabsåret	825.000	500.000
Overført resultat	4.710.349	1.609.572
<b>I alt</b>	<b>5.535.349</b>	<b>2.109.572</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsjendomme	52.772.089	53.116.954
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>52.772.089</b>	<b>53.116.954</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>52.772.089</b>	<b>53.116.954</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	378	152
	Tilgodehavende selskabsskat	0	2.654
	Andre tilgodehavender	29.343	149.699
	Periodeafgrænsningsposter	58.521	52.368
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>88.242</b>	<b>204.873</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.327.475</b>	<b>2.066.713</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.415.717</b>	<b>2.271.586</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>55.187.806</b>	<b>55.388.540</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overkurs ved emission	2.359.310	2.359.310
	Overført resultat	17.170.560	12.460.211
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	825.000	500.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>20.854.870</b>	<b>15.819.521</b>
	Hensættelser til udskudt skat	2.955.563	3.128.233
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.955.563</b>	<b>3.128.233</b>
4	Gæld til realkreditinstitutter	28.473.690	34.691.991
4	Modtagne forudbetalinger fra kunder	15.832	30.427
4	Deposita	908.525	909.038
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>29.398.047</b>	<b>35.631.456</b>
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	157.299	554.310
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	75.460	39.291
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	94.819	94.467
	Selskabsskat	1.535.126	0
	Anden gæld	99.731	118.257
	Periodeafgrænsningsposter	16.891	3.005
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.979.326</b>	<b>809.330</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>31.377.373</b>	<b>36.440.786</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>55.187.806</b>	<b>55.388.540</b>

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22					
Saldo pr. 01.01.22	500.000	2.359.310	10.850.639	955.000	14.664.949
Betalt udbytte	0	0	0	-955.000	-955.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	1.609.572	500.000	2.109.572
Saldo pr. 31.12.22	500.000	2.359.310	12.460.211	500.000	15.819.521
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23					
Saldo pr. 01.01.23	500.000	2.359.310	12.460.211	500.000	15.819.521
Betalt udbytte	0	0	0	-500.000	-500.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	4.710.349	825.000	5.535.349
Saldo pr. 31.12.23	500.000	2.359.310	17.170.560	825.000	20.854.870

**1. Særlige poster**

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	2023 DKK	2022 DKK
Kursgevinster, gældsforpligtelser	Finansielle indtægter	5.469.978	0

**2. Personaleomkostninger**

Lønninger	19.221	29.310
Andre omkostninger til social sikring	352	642
I alt	19.573	29.952
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

**3. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.23	37.938.895
Kostpris pr. 31.12.23	37.938.895
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.23	15.178.059
Dagsværdireguleringer i året	-344.865
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.23	14.833.194
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	52.772.089

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	157.299	27.830.427	28.630.989	35.246.301
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	15.832	30.427
Deposita	0	0	908.525	909.038
I alt	157.299	27.830.427	29.555.346	36.185.766

#### 5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.23	52.772.089
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-344.865

Selskabet anvender DCF-modellen til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en diskonteringsrente på 1% og forventninger til fremtidige driftsresultater for 2024 t.DKK 2.604 med forventet vækst i FCF på 2%.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 93% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 3.596. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

#### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 28.703 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 52.772.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger og administrationsomkostninger samt øvrige kapacitetsomkostninger, herunder tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes DCF-modellen baseret på flerårige budgetter og en terminalperiode på 10 år. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

#### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.



## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

**7. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.