

# Nørregade 18, Holstebro P/S

Allerødvej 30, 3450 Allerød

CVR-nr. 42 76 40 27

## Årsrapport

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. marts 2023.

---

Mogens Velling Pedersen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Nørregade 18, Holstebro P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 23. marts 2023

### Direktion

Mogens Velling Pedersen  
direktør

### Bestyrelse

Jens Theodor Kongsgaard  
formand

Flemming Meldgård

Mogens Velling Pedersen

Emil Kamp Christensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til ledelsen i Nørregade 18, Holstebro P/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Nørregade 18, Holstebro P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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.

Struer, den 23. marts 2023

### **KRØYER PEDERSEN**

Statsautoriserede Revisorer I/S  
CVR-nr. 89 22 49 18

Lasse Lei Kjærsgaard Nørskov  
statsautoriseret revisor  
mne42772

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Nørregade 18, Holstebro P/S Allerødvej 30 3450 Allerød
	CVR-nr.: 42 76 40 27
	Stiftet: 14. oktober 2021
	Hjemsted: Allerød
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Jens Theodor Kongsgaard, formand Flemming Meldgård Mogens Velling Pedersen Emil Kamp Christensen
<b>Direktion</b>	Mogens Velling Pedersen, direktør
<b>Komplementar</b>	SH Udvikling ApS
<b>Revisor</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens aktivitet består af udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 910 t.kr. mod 915 t.kr. sidste år.

Årets resultat har i 2022 udgjort et overskud på 814 t.kr. mod et overskud sidste år på 859 t.kr.

Årets resultat og den økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 9.354 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 55,8 % af de samlede aktiver på 16.756 t.kr.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

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

---

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>910.217</b>	<b>914.982</b>
Finansielle omkostninger	-96.378	-56.262
<b>Årets resultat</b>	<b>813.839</b>	<b>858.720</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	400.000
Overføres til overført resultat	813.839	458.720
<b>Disponeret i alt</b>	<b>813.839</b>	<b>858.720</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendom	<u>16.390.600</u>	<u>16.200.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.390.600</u>	<u>16.200.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>16.390.600</u></b>	<b><u>16.200.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	15.719	78.503
	Periodeafgrænsningsposter	<u>28.323</u>	<u>13.232</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>44.042</u>	<u>91.735</u>
	Likvide beholdninger	<u>321.712</u>	<u>561.370</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>365.754</u></b>	<b><u>653.105</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>16.756.354</u></b>	<b><u>16.853.105</u></b>



**Balance 31. december**


---

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	400.000	400.000
Overført resultat	8.953.690	8.139.851
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	400.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>9.353.690</u></b>	<b><u>8.939.851</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	6.853.989	7.206.128
Deposita	56.535	81.450
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.910.524</u>	<u>7.287.578</u>
3 Kortfristet del af langfristet gæld	352.568	285.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	65.575	54.585
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	43.622
Anden gæld	73.997	226.415
Periodeafgrænsningsposter	0	16.054
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>492.140</u>	<u>625.676</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>7.402.664</u></b>	<b><u>7.913.254</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>16.756.354</u></b>	<b><u>16.853.105</u></b>

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overkurs ved</u> <u>emission</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået</u> <u>udbytte for</u> <u>regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	400.000	7.681.131	0	0	8.081.131
Overført via resultatdisponering	0	0	458.720	400.000	858.720
Overført til overført resultat	<u>0</u>	<u>-7.681.131</u>	<u>7.681.131</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital 1. januar 2022	400.000	0	8.139.851	400.000	8.939.851
Udloddet udbytte	0	0	0	-400.000	-400.000
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>813.839</u>	<u>0</u>	<u>813.839</u>
	<b><u>400.000</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>8.953.690</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>9.353.690</u></b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>2. Investeringsejendom</b>		
Kostpris 1. januar 2022	16.200.000	16.200.000
Tilgang i årets løb	<u>190.600</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<u><b>16.390.600</b></u>	<u><b>16.200.000</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<u><b>16.390.600</b></u>	<u><b>16.200.000</b></u>

Investeringsejendommen er primo 2021 overdraget mellem uafhængige parter. Investeringsejendommen er indregnet til kostpris, idet ejendommen fortsat er under ombygning.

	<u>Gæld i alt 31/12 2022</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2022</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	7.206.557	352.568	6.853.989	5.024.148
Deposita	<u>56.535</u>	<u>0</u>	<u>56.535</u>	<u>56.535</u>
	<u><b>7.263.092</b></u>	<u><b>352.568</b></u>	<u><b>6.910.524</b></u>	<u><b>5.080.683</b></u>

#### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.207 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 16.390 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Nørregade 18, Holstebro P/S 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 lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendom samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendom indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendom, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Der er ikke indeholdt skatter i årsrapporten, idet disse påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

## Balancen

### Investeringsejendom

Investeringsejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendom måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommenen værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 ejendomme”.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.