

Nørregade 18, Holstebro P/S

Allerødvej 30, 3450 Allerød

CVR-nr. 42 76 40 27

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. marts 2022.

Mogens Velling Pedersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 9. marts 2022

Direktion

Mogens Velling Pedersen
direktør

Bestyrelse

Poul Christian Damkjær
bestyrelsesformand

Mogens Velling Pedersen

Flemming Meldgård

René Bredahl Damkjær

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 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

Holstebro, den 9. marts 2022

KRØYER PEDERSEN

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

Klaus Lund Kristensen

statsautoriseret revisor
mne32792

Selskabsoplysninger

Selskabet	Nørregade 18, Holstebro P/S Allerødvej 30 3450 Allerød
	CVR-nr.: 42 76 40 27
	Stiftet: 14. oktober 2021
	Hjemsted: Allerød
	Regnskabsår: 1. januar 2021 - 31. december 2021 1. regnskabsår
Bestyrelse	Poul Christian Damkjær, bestyrelsesformand Mogens Velling Pedersen Flemming Meldgård René Bredahl Damkjær
Direktion	Mogens Velling Pedersen, direktør
Komplementar	SH Udvikling ApS
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet består af udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet ved indskud af en ejendomsudlejningsvirksomhed med regnskabsmæssig virkning fra 1. januar 2021.

Årets bruttofortjeneste udgør 915 t.kr.

Årets resultat har i 2021 udgjort et overskud på 859 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 8.940 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 53,0 % af de samlede aktiver på 16.853 t.kr.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

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

Balance

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>31/12 2021</u>	<u>1/1 2021</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendom	<u>16.200.000</u>	<u>16.200.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.200.000</u>	<u>16.200.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>16.200.000</u>	<u>16.200.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	78.503	6.279
Periodeafgrænsningsposter	<u>13.232</u>	<u>14.692</u>
Tilgodehavender i alt	<u>91.735</u>	<u>20.971</u>
Likvide beholdninger	<u>561.370</u>	<u>382.576</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>653.105</u>	<u>403.547</u>
Aktiver i alt	<u>16.853.105</u>	<u>16.603.547</u>

Balance

Passiver		
Note	<u>31/12 2021</u>	<u>1/1 2021</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	400.000	400.000
Overkurs ved emission	0	7.681.131
Overført resultat	8.139.851	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	400.000	0
Egenkapital i alt	<u>8.939.851</u>	<u>8.081.131</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	7.206.128	7.490.225
Deposita	81.450	100.349
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.287.578</u>	<u>7.590.574</u>
3 Kortfristet del af langfristet gæld	285.000	287.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	54.585	140.672
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	43.622	390.000
Anden gæld	226.415	114.170
Periodeafgrænsningsposter	16.054	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>625.676</u>	<u>931.842</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>7.913.254</u>	<u>8.522.416</u>
Passiver i alt	<u>16.853.105</u>	<u>16.603.547</u>

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>regnskabs-</u> <u>året</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	0	-7.681.131	7.681.131	0	0
	<u>400.000</u>	<u>0</u>	<u>8.139.851</u>	<u>400.000</u>	<u>8.939.851</u>

Noter

	<u>2021</u>	
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere		<u>1</u>
	<u>31/12 2021</u>	<u>1/1 2021</u>
2. Investeringsejendom		
Kostpris 1. januar 2021	<u>16.200.000</u>	<u>16.200.000</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>16.200.000</u>	<u>16.200.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>16.200.000</u>	<u>16.200.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

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.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 6,25

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
5,75	17.600.000	16.200.000	1.400.000
6,75	15.000.000	16.200.000	-1.200.000

Noter

3. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2021</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2021</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	7.491.128	285.000	7.206.128	4.988.000
Deposita	81.450	0	81.450	81.450
	<u>7.572.578</u>	<u>285.000</u>	<u>7.287.578</u>	<u>5.069.450</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.491 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 16.200 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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendom samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme 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 ejendomme, 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.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommene 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”.

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

Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet.

Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

Udbytte

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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