

Nørregade 18, Holstebro P/S

Allerødvej 30, 3450 Allerød

CVR-nr. 42 76 40 27

Årsrapport

2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. marts 2024.

Mogens Velling Pedersen
dirigent

Holstebro

Hostrupsvej 4 · 7500 Holstebro
T 9610 6161

Struer

Ved Fjorden 6B · 7600 Struer
T 9684 2000

kroyerpedersen.dk

Medlem af RevisorGruppen Danmark
CVR 89 22 49 18

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 20. marts 2024

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 2023 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 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 20. marts 2024

KRØYER PEDERSEN

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

Lasse Lei Kjærsgaard Nørskov
statsautoriseret revisor
mne42772

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 - 31. december 3. regnskabsår
Bestyrelse	Jens Theodor Kongsgaard, formand Flemming Meldgård Mogens Velling Pedersen Emil Kamp Christensen
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

Årets bruttofortjeneste udgør 259 t.kr. mod 910 t.kr. sidste år.

Årets resultat har i 2023 udgjort et overskud på 89 t.kr. mod et overskud sidste år på 814 t.kr.

Årets resultat og den økonomiske udvikling anses som forventet.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 9.443 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 41,0 % af de samlede aktiver på 23.060 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>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	258.939	910.217
Andre finansielle indtægter	58.626	0
Finansielle omkostninger	<u>-228.178</u>	<u>-96.378</u>
Årets resultat	<u>89.387</u>	<u>813.839</u>
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>89.387</u>	<u>813.839</u>
Disponeret i alt	<u>89.387</u>	<u>813.839</u>

Balance 31. december

Aktiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	22.844.561	16.390.600
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>22.844.561</u>	<u>16.390.600</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>22.844.561</u>	<u>16.390.600</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	33.207	15.719
Andre tilgodehavender	137.835	0
Periodeafgrænsningsposter	30.755	28.323
Tilgodehavender i alt	<u>201.797</u>	<u>44.042</u>
Likvide beholdninger	<u>13.241</u>	<u>321.712</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>215.038</u>	<u>365.754</u>
Aktiver i alt	<u>23.059.599</u>	<u>16.756.354</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	400.000	400.000
	Overført resultat	9.043.077	8.953.690
	Egenkapital i alt	<u>9.443.077</u>	<u>9.353.690</u>
 Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	0	6.853.989
	Kreditinstitutter i øvrigt	6.645.600	0
	Deposita	24.600	56.535
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.670.200</u>	<u>6.910.524</u>
3	Kortfristet del af langfristet gæld	360.000	352.568
	Gæld til pengeinstitutter	5.536.288	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.047.265	65.575
	Anden gæld	2.769	73.997
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.946.322</u>	<u>492.140</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>13.616.522</u>	<u>7.402.664</u>
	Passiver i alt	<u>23.059.599</u>	<u>16.756.354</u>

4 Oplysninger om dagsværdi
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	400.000	8.139.851	400.000	8.939.851
Udloddet udbytte	0	0	-400.000	-400.000
Overført via resultatdisponering	0	813.839	0	813.839
Egenkapital 1. januar 2023	400.000	8.953.690	0	9.353.690
Overført via resultatdisponering	0	89.387	0	89.387
	400.000	9.043.077	0	9.443.077

Noter

1. Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen. Direktionen har ikke modtaget vederlag.

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	16.390.600	16.200.000
Tilgang i årets løb	<u>6.453.961</u>	<u>190.600</u>
Kostpris 31. december	<u>22.844.561</u>	<u>16.390.600</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>22.844.561</u>	<u>16.390.600</u>

Virksomhedens investeringsejendomme består af 7 lejemål til beboelse på i alt 580 m² samt 3 lejemål til butikker på i alt 870 m² beliggende i Holstebro.

Ejendommene er anskaffet i 2021 og er under opbygning, hvorfor det er ledelsens vurdering, at kostprisen svarer til dagsværdi.

3. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2023</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2023</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Kreditinstitutter i øvrigt	7.005.600	360.000	6.645.600	5.220.000
Deposita	<u>24.600</u>	<u>0</u>	<u>24.600</u>	<u>24.600</u>
	<u>7.030.200</u>	<u>360.000</u>	<u>6.670.200</u>	<u>5.244.600</u>

4. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december	<u>22.844.561</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>0</u>

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets samlede gæld til pengeinstitut, 12.556 t.kr., har selskabet stillet virksomhedspant på nominelt 11.608 t.kr. Virksomhedspantet omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

	t.kr.
Investeringsejendomme	22.844.561

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 investeringsejendomme samt 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 investeringsejendomme 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

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.

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 investeringsejendomme”.

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 nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.

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.