

Nørregade 6 og 8 Horsens ApS
Jernbanegade 15, 8740 Brædstrup

Årsrapport for
2024

CVR-nr. 42 43 57 40

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2025.

Peter Pørtner Voldby
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Selskabsoplysninger

- 4 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Egenkapitalopgørelse
- 13 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for Nørregade 6 og 8 Horsens 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brædstrup, den 22. maj 2025

Direktion

Peter Pørtner Voldby
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i Nørregade 6 og 8 Horsens ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nørregade 6 og 8 Horsens ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, 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.

Tørring, den 22. maj 2025

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lene Minor Brødsgaard

statsautoriseret revisor
mne32857

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------|--|
| Selskabet | Nørregade 6 og 8 Horsens ApS Jernbanegade 15 8740 Brædstrup |
| | CVR-nr.: 42 43 57 40 |
| | Stiftet: 2. juni 2021 |
| | Hjemsted: Horsens |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Peter Pørtner Voldby, direktør |
| Revision | Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Bredgade 29 7160 Tørring |

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nørregade 6 og 8 Horsens 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.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer.

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, finansielle omkostninger ved gæld.

Anvendt regnskabspraksis

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).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

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".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Nørregade 6 og 8 Horsens 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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|---|-----------------|-------------------|
| Nettoomsætning | 1.353.606 | 748.613 |
| Andre eksterne omkostninger | -114.837 | -129.383 |
| Omkostninger vedrørende investeringsejendomme | -1.024.535 | -900.483 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 0 | -1.457.523 |
| Bruttoresultat | 214.234 | -1.738.776 |
| Andre finansielle indtægter | 9.514 | 0 |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger | -542.945 | -607.674 |
| Resultat før skat | -319.197 | -2.346.450 |
| Skat af årets resultat | 14.630 | 251.149 |
| Årets resultat | -304.567 | -2.095.301 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Disponeret fra overført resultat | -304.567 | -2.095.301 |
| Disponeret i alt | -304.567 | -2.095.301 |

Balance 31. december

| Aktiver | | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 3 Investeringsejendomme | 19.846.680 | 16.025.975 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>19.846.680</u> | <u>16.025.975</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>19.846.680</u> | <u>16.025.975</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 22.258 | 42.247 |
| Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | 14.630 | 250.616 |
| Andre tilgodehavender | 1.983.759 | 167.500 |
| Periodeafgrænsningsposter | 13.750 | 9.500 |
| Tilgodehavender i alt | <u>2.034.397</u> | <u>469.863</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>2.034.397</u> | <u>469.863</u> |
| Aktiver i alt | <u>21.881.077</u> | <u>16.495.838</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|--|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u> | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat | 4.614.874 | 4.919.441 |
| Egenkapital i alt | 4.654.874 | 4.959.441 |
| | | |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til pengeinstitutter | 4.895.900 | 5.581.900 |
| Deposita | 326.537 | 196.005 |
| 4 Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>5.222.437</u> | <u>5.777.905</u> |
| | | |
| 4 Kortfristet del af langfristet gæld | 534.000 | 130.000 |
| Gæld til pengeinstitutter | 162.132 | 420.645 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 42.478 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 1.116.168 | 1.288 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 10.132.988 | 5.190.559 |
| Anden gæld | 16.000 | 16.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>12.003.766</u> | <u>5.758.492</u> |
| | | |
| Gældsforpligtelser i alt | 17.226.203 | 11.536.397 |
| | | |
| Passiver i alt | 21.881.077 | 16.495.838 |

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 5 Oplysninger om dagsværdi
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--|---------------------------|--------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023 | 40.000 | 14.742 | 54.742 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | -2.095.301 | -2.095.301 |
| Koncerntilskud | 0 | 7.000.000 | 7.000.000 |
| Egenkapital 1. januar 2024 | 40.000 | 4.919.441 | 4.959.441 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | -304.567 | -304.567 |
| | 40.000 | 4.614.874 | 4.654.874 |

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb og salg af fast ejendom og udlejningsvirksomhed indenfor boligområdet samt anden hermed beslægtet virksomhed.

| | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 2. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 253.045 | 255.364 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>289.900</u> | <u>352.310</u> |
| | <u>542.945</u> | <u>607.674</u> |
| 3. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar 2024 | 17.483.498 | 15.657.534 |
| Tilgang i årets løb | <u>3.820.705</u> | <u>1.825.964</u> |
| Kostpris 31. december 2024 | <u>21.304.203</u> | <u>17.483.498</u> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2024 | -1.457.523 | 0 |
| Årets regulering til dagsværdi | <u>0</u> | <u>-1.457.523</u> |
| Regulering til dagsværdi 31. december 2024 | <u>-1.457.523</u> | <u>-1.457.523</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024 | <u>19.846.680</u> | <u>16.025.975</u> |
| | <u>31/12 2024</u> | <u>31/12 2023</u> |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendomsprojekt er i et tidligt stadie. Det er ledelsens vurdering, at kostprisen er det bedste udtryk for dagsværdien pr. balancedagen. Ejendommen forventes færdigrenoveret i løbet af 2025.

Noter

4. Gældsforpligtelser

| | Gæld i alt 31/12 2024 | Kortfristet del af lang- fristet gæld | Langfristet gæld 31/12 2024 | Restgæld efter 5 år |
|---------------------------|--------------------------|---|-----------------------------------|------------------------|
| Gæld til pengeinstitutter | 5.429.900 | 534.000 | 4.895.900 | 2.759.900 |
| Deposita | 326.537 | 0 | 326.537 | 0 |
| | <u>5.756.437</u> | <u>534.000</u> | <u>5.222.437</u> | <u>2.759.900</u> |

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 0 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

5. Oplysninger om dagsværdi

| | Investerings- ejendomme |
|--|----------------------------|
| Dagsværdi 31. december 2024 | <u>21.413.485</u> |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | <u>0</u> |

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 12.350 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Noter

7. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har en tilbagebetalingsdeklaration

Såfremt ejendommen afhændes inden 5 år fra ombygnings færdiggørelse (30.05.2023), for en højere pris end t.kr. 9.910, med tillæg af et beløb, der svarer til ejendomsprisudviklingen i det forløbne tidsrum og evt. senere udførte forbedringsarbejder på ejendommen eller ejendommens status ændres. (og ejendommen derved får en højere værdi) kan Horsens kommune helt eller delvist kræve det udbetalte tilskud tilbage.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med PEJA Ejendomsinvest ApS, CVR-nr. 38743880, som er administrationselskab 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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.