

Storegade 1, Grenaa ApS

Århusvej 22

8500 Grenaa

CVR-nr.: 31760860

Årsrapport for

1. juli 2024 - 30. juni 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. oktober 2025

Leon Vetter
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025	7
Balance pr. 30. juni 2025	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Storegade 1, Grenaa ApS Århusvej 22 Grenaa 8500
	CVR-nr.: 31760860 Hjemsted: Norddjurs kommune Stiftelsesdato: 18. september 2008 Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025
Direktion	Leon Nordmand Vetter, Direktør
Revisor	Dansk Revision Grenaa, Statsautoriseret revisionsvirksomhed Nytorv 5 8500 Grenaa
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 14. oktober 2025 på selskabets adresse.

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Storegade 1, Grenaa ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa , den 14. oktober 2025

Direktion

Leon Nordmand Vetter
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Storegade 1, Grenaa ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Storegade 1, Grenaa ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, 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. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi gør opmærksom på note 1, hvor det fremgår, at der er usikkerhed om måling af investeringsejendomme. Vores konklusion er ikke modificeret som følge af dette forhold.

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

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 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.

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 væsentlig 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.

Grenaa , den 14. oktober 2025

Dansk Revision Grenaa, Statsautoriseret revisionsvirksomhed
CVR-nr. 33534841

Martin Just Nielsen

Statsautoriseret revisor
mne33854

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

For en beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendomme henvises til note 1.

Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025

	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
Bruttofortjeneste		1.188.974	-837.117
Personaleomkostninger	2	0	-158.707
Resultat før af- og nedskrivninger		1.188.974	-995.824
Værdiregulering af investeringsaktiver		-2.287.000	-5.683.000
Resultat før finansielle poster		-1.098.026	-6.678.824
Andre finansielle indtægter	3	3.363	6.960
Finansielle omkostninger	4	-860.759	-1.089.846
Resultat før skat		-1.955.422	-7.761.710
Skat af årets resultat		-30.772	1.115.143
Årets resultat		-1.986.194	-6.646.567

		2024/25 kr	2023/24 kr
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.986.194	-6.646.567
Resultatdisponering i alt		-1.986.194	-6.646.567

Balance 30. juni 2025

	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		27.430.000	29.717.000
Anlægsaktiver i alt		<u>27.430.000</u>	<u>29.717.000</u>
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		78.861	57.178
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		32.614	0
Selskabsskat		0	32.463
Periodeafgrænsningsposter		8.775	8.319
Tilgodehavender i alt		<u>120.250</u>	<u>97.960</u>
Likvide beholdninger		130.689	156.748
Omsætningsaktiver i alt		<u>250.939</u>	<u>254.708</u>
Aktiver i alt		<u>27.680.939</u>	<u>29.971.708</u>

Balance 30. juni 2025

	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		250.000	250.000
Overført resultat		4.275.466	6.261.659
Egenkapital i alt		<u>4.525.466</u>	<u>6.511.659</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		21.519.994	22.122.060
Selskabsskat		30.772	35.295
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	<u>21.550.766</u>	<u>22.157.355</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter		570.999	473.478
Leverandører af varer og tjenesteydelser		47.831	115.406
Gæld til tilknyttede virksomheder		202.000	172
Deposita og forudbetalt leje		681.271	658.545
Selskabsskat		35.295	0
Anden gæld		67.311	55.093
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.604.707</u>	<u>1.302.694</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>23.155.473</u>	<u>23.460.049</u>
Passiver i alt		<u>27.680.939</u>	<u>29.971.708</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Dagsværdioplysninger	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-		
	kapital	Overført resultat	Ultimo
	kr	kr	kr
Egenkapital, primo	250.000	6.261.660	6.511.660
Årets resultat	0	-1.986.194	-1.986.194
Egenkapital, ultimo	250.000	4.275.466	4.525.466

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har valgt at måle investeringsejendommene i dagsværdi, og der indgår således væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger i værdiansættelsen. Det er ledelsens vurdering, at den fastsatte dagsværdi er udtryk for det gældende markedsniveau.

Ændringer i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendomme, vil have en direkte indflydelse på dagsværdien, ligesom de faktiske begivenheder eller omstændigheder sandsynligvis vil afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse ændringer og afvigelser kan være væsentlige.

2. Personaleomkostninger

	2024/25	2023/24
	kr	kr
Lønninger	0	144.859
Pensioner	0	11.451
Andre omkostninger til social sikring	0	2.397
I alt	0	158.707
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede medarbejdere	0	1

3. Andre finansielle indtægter

	2024/25	2023/24
	kr	kr
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	323	0

4. Finansielle omkostninger

	2024/25	2023/24
	kr	kr
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	2.000	107.606
Øvrige finansielle omkostninger	858.759	982.240
I alt	860.759	1.089.846

5. Langfristede gældsforpligtelser

Den samlede langfristede gæld der forfalder efter 5 år er: 19.096.618 kr

Noter

6. Dagsværdioplysninger

2024/25

	Investerings- ejendomme til dagsværdi kr
Dagsværdi ultimo	27.430.000
Dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen (netto)	-2.287.000

7. Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for registrering af moms.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, t.kr. 22.091, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør t.kr. 27.430.

Noter

9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Storegade 1, Grenaa ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Klassifikationen af regnskabsposten "personaleomkostninger" er ændret, således at visse indtægtsarter og omkostningsarter, der hidtil er blevet indregnet under personaleomkostninger fremover indregnes under regnskabsposterne "andre driftsindtægter" og "andre eksterne omkostninger".

Den foretagne klassifikationsændring har ingen beløbsmæssig effekt på årets resultat eller balancen for hverken indeværende eller forrige regnskabsår. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede klassifikation.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabet.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

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

Noter

9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Værdiregulering af investeringsaktiver

Posten indeholder årets værdiregulering til dagsværdi af investeringsejendomme.

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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Virksomheden indgår i en dansk sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder.

Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Noter

9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Investeringsejendomme til dagsværdi

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Efter første indregning måles investeringsejendommene til dagsværdi.

Noter

9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ejendommen Storegade 1:

Der er tale om en ejendom i Grenaa, som både anvendes til bolig og erhverv. Der er anvendt et afkastkrav på 6,50% pr. 30.06.2025, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været t.kr. 16.888, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på t.kr. -650, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været t.kr. 18.240, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på t.kr. 702.

Den beregnede dagsværdi svarer til en kvadratmeterpris på kr. 7.861. Der er anvendt følgende forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem kr. 500 og kr. 1.000 pr. kvadratmeter.
- Ejendomsskat på kr. 22 pr. kvadratmeter, svarende til 3,8% af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på kr. 22 pr. kvadratmeter, svarende til 3,8% af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på kr. 31 pr. kvadratmeter, svarende til 5,3% af lejeindtægterne.
- Administration på kr. 7 pr. kvadratmeter, svarende til 1,1% af lejeindtægterne.

Ejendommen Torvet 6:

Der er tale om en ejendom i Grenaa, som både anvendes til bolig og erhverv. Der er anvendt et afkastkrav på 6,50% pr. 30.06.2025, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været t.kr. 9.526, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på t.kr. -366, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været t.kr. 10.288, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på t.kr. 396.

Den beregnede dagsværdi svarer til en kvadratmeterpris på kr. 6.827. Der er anvendt følgende forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem kr. 600 og kr. 1.000 pr. kvadratmeter.
- Ejendomsskat på kr. 31 pr. kvadratmeter, svarende til 4,9% af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på kr. 91 pr. kvadratmeter, svarende til 14,3% af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på kr. 62 pr. kvadratmeter, svarende til 9,7% af lejeindtægterne.
- Administration på kr. 10 pr. kvadratmeter, svarende til 1,6% af lejeindtægterne.

Noter

9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele der er 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Noter

9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealiseringsværdi. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealiseringsværdi.

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 sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld,