

Ejendomsselskabet Nørregade 27 ApS

Skovtoften 12
9800 Hjørring

CVR-nr.: 16695742

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den **17. 06. 2025**



Martin Christian Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapporten | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Resultatopgørelse 1. januar 2024 - 31. december 2024 | 6 |
| Balance pr. 31. december 2024 | 7 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter | 10 |

Virksomhedsoplysninger

| | |
|--------------------------|--|
| Virksomheden | Ejendomsselskabet Nørregade 27 ApS Skovtoften 12 9800 Hjørring |
| | CVR-nr.: 16695742 Hjemsted Hjørring Stiftelsesdato 23. december 1992 Regnskabsperiode: 1. januar 2024 - 31. december 2024 |
| Bestyrelse | Kenneth Birk Nielsen, Formand Claus Dam Christensen, Bestyrelsesmedlem Martin Christian Larsen, Bestyrelsesmedlem |
| Direktion | Martin Christian Larsen, Direktør |
| Revisor | Dansk Revision Benny Jakobsen Vandværksvej 14 9800 Hjørring |
| Generalforsamling | Ordinær generalforsamling afholdes på selskabets adresse. |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Nørregade 27 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. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsperioden 1. januar 2024 - 31. december 2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 17.06.2025

Direktion



Martin Christian Larsen
Direktør

Bestyrelse

Kenneth Birk Nielsen
Formand



Claus Dam Christensen
Bestyrelsesmedlem



Martin Christian Larsen
Bestyrelsesmedlem



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Nørregade 27 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nørregade 27 ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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.

Hjørring, den 17.06.2025

Dansk Revision Benny Jakobsen
CVR-nr. 73953413



Benny Jakobsen
Registreret revisor
mne5783

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, udleje og projektudvikle fast ejendom.

Resultatopgørelse 1. januar 2024 - 31. december 2024

| | Note | 2024 kr | 2023 kr |
|---|------|------------|------------|
| Bruttofortjeneste | | 1.225.289 | 1.144.680 |
| Resultat før af- og nedskrivninger | | 1.225.289 | 1.144.680 |
| Af- og nedskrivninger | | -21.940 | -21.940 |
| Resultat før finansielle poster | | 1.203.349 | 1.122.740 |
| Andre finansielle indtægter | | 3.386 | 0 |
| Finansielle omkostninger | | -877.167 | -771.774 |
| Resultat før skat | | 329.568 | 350.966 |
| Skat af årets resultat | 1 | -75.239 | -86.236 |
| Årets resultat | | 254.329 | 264.730 |

| | 2024 kr | 2023 kr |
|--|------------|------------|
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | 254.329 | 264.730 |
| Resultatdisponering i alt | 254.329 | 264.730 |

Balance 31. december 2024

| | Note | 2024 kr | 2023 kr |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Aktiver | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | |
| Investeringsjendomme | | 25.132.332 | 25.132.332 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 123.129 | 145.069 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | 25.255.461 | 25.277.401 |
| Anlægsaktiver i alt | | 25.255.461 | 25.277.401 |
| Tilgodehavender | | | |
| Selskabsskat | | 0 | 95.634 |
| Andre tilgodehavender | | 69.340 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 13.125 | 10.817 |
| Tilgodehavender i alt | | 82.465 | 106.451 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 82.465 | 106.451 |
| Aktiver i alt | | 25.337.926 | 25.383.852 |

Balance 31. december 2024

| | Note | 2024 kr | 2023 kr |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Egenkapital | | | |
| Virksomhedskapital | | 210.000 | 210.000 |
| Overkurs ved emission | | 5.910 | 5.910 |
| Overført resultat | | 7.329.710 | 7.075.381 |
| Egenkapital i alt | | <u>7.545.620</u> | <u>7.291.291</u> |
| Hensatte forpligtelser | | | |
| Hensættelse til udskudt skat | | 1.722.800 | 1.724.100 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Gæld til kreditinstitutter | 3 | 13.999.038 | 14.326.081 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | | |
| Banker | | 1.348.385 | 1.170.470 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 40.680 | 34.971 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 367.677 | 353.400 |
| Deposita | | 294.750 | 294.750 |
| Selskabsskat | | 18.976 | 0 |
| Anden gæld | | 0 | 170.789 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 0 | 18.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | <u>2.070.468</u> | <u>2.042.380</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>16.069.506</u> | <u>16.368.461</u> |
| Passiver i alt | | <u>25.337.926</u> | <u>25.383.852</u> |
| | | | |
| Personaleomkostninger | 2 | | |
| | | | |
| Eventualaktiverne | 4 | | |
| | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 5 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital kr | Overkurs ved emission kr | Overført resultat kr | Ultimo kr |
|----------------------------|--|---|---------------------------------|----------------------|
| Egenkapital, primo | 210.000 | 5.910 | 7.075.381 | 7.291.291 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 254.329 | 254.329 |
| Egenkapital, ultimo | 210.000 | 5.910 | 7.329.710 | 7.545.620 |

Noter

1. Skat af årets resultat

| | 2024 | 2023 |
|--|---------------|---------------|
| | kr | kr |
| Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 74.976 | 79.366 |
| Årets udskudte skat | -1.300 | -100 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | 1.563 | 6.970 |
| I alt | 75.239 | 86.236 |

2. Personaleomkostninger

| | 2024 | 2023 |
|---|------|------|
| Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede medarbejdere | 1 | 1 |

3. Langfristede gældsforpligtelser

Den samlede langfristede gæld der forfalder efter 5 år er: 12.028.281 kr

4. Eventualaktiver

Selskabet har en udskudt skat på 1.722.800 som er indregnet i årsrapporten.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kr. 14.722.706, er der givet pant i grunde og bygninger (regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2024 kr. 25.132.334).

Herudover er der til sikkerhed for selskabets engagement til Sparekassen Danmark deponeret følgende sikkerheder:

Kr. 1.000.000 ejerpantebrev med sekundær pant i grunde og bygninger (regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2024 kr. 25.132.334).

6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nørregade 27 ApS for 2024 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.

Noter

6. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver indeholder regnskabsårets af- og nedskrivninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Noter

6. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

| | Brugstid | Restværdi |
|--|----------|------------|
| Andre anlæg driftsmateriel og inventar | 10 år | 50.000 kr. |

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme til dagsværdi

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over egenkapitalen grundet ændring i regnskabspraksis.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift. Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Noter

6. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

Gældsforpligtelser

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

Noter

6. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under gældsforpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.