

---

# EJENDOMSSELSKABET NØRREGADE 22B ApS

**CVR-nr.: 28863543**

Nørregade 22A  
8300 Odder

Årsrapport  
1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**26/05/2025**

---

**Peter Alstrup**  
Dirigent

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET NØRREGADE 22B ApS  
Nørregade 22A  
8300 Odder

CVR-nr.: 28863543  
Regnskabsår: 01/01/2024 - 31/12/2024

**Revisor** Revisionsfirmaet Erling Thomsen  
Vejlbovej 23  
8600 Silkeborg  
DK Danmark  
CVR-nr.: 91259850  
P-enhed: 1026623959

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2024 - 31. december 2024 for EJENDOMSELSKABET NØRREGADE 22B ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Odder, den 21/04/2025

### **Direktion**

Peter Hejlskov Alstrup

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Nørregade 22B ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nørregade 22B ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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.

Silkeborg, den 21/04/2025

Revisionsfirmaet Erling Thomsen  
CVR-nr.: 91259850  
Erling Thomsen, mne17458  
Reg. revisor cand.merc.aud.

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift og udlejning af investeringsejendomme.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke huslejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og –omkostninger, 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. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendomme vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendomme, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

**Finansielle anlægsaktiver**

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

**Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Skyldig skat 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.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>430.147</b>	<b>416.173</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>430.147</b>	<b>416.173</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		346.200	-120.000
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		2.182	1.142
Andre finansielle indtægter		1.814	5.380
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-211.843	-119.245
Andre finansielle omkostninger		-215.104	-190.649
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>353.396</b>	<b>-7.199</b>
Skat af årets resultat	1	-78.989	1.980
<b>Årets resultat</b>		<b>274.407</b>	<b>-5.219</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		274.407	-5.219
<b>I alt</b>		<b>274.407</b>	<b>-5.219</b>

## Balance 31. december 2024

### Aktiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		10.120.000	9.770.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>10.120.000</b>	<b>9.770.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>10.120.000</b>	<b>9.770.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		31.871	29.689
Tilgodehavende skat		1.011	0
Andre tilgodehavender		7.110	2.506
Periodeafgrænsningsposter		11.260	10.754
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>51.252</b>	<b>42.949</b>
Likvide beholdninger		0	199.522
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>51.252</b>	<b>242.471</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>10.171.252</b>	<b>10.012.471</b>

## Balance 31. december 2024

### Passiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overkurs ved emission		39.216	39.216
Overført resultat		2.179.625	1.905.218
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>2.343.841</b>	<b>2.069.434</b>
Hensættelse til udskudt skat		986.000	906.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>986.000</b>	<b>906.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.370.015	3.370.015
Deposita		237.145	210.595
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2</b>	<b>3.607.160</b>	<b>3.580.610</b>
Gæld til banker		43.963	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		6.155	15.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.000	18.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.921.804	3.182.940
Skyldig selskabsskat		0	22.020
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		244.329	218.167
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.234.251</b>	<b>3.456.427</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.841.411</b>	<b>7.037.037</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>10.171.252</b>	<b>10.012.471</b>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

3

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	2024 kr.	2023 kr.
Aktuel skat	-1.011	22.020
Ændring af udskudt skat	80.000	-24.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	78.989	-1980

### 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den samlede langfristede gældsforpligtigelse forfalder tkr. 3.397 senere end 5 år fra statusdagen.

### 3. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investerings ejendommen består af 1 udlejningsejendom til boligformål. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investerings-ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige årlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 595 tkr., hvilket bygger på en gennemsnitlig årlig husleje på 725 tkr. og gennemsnitlige årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 130 tkr. samt en udlejningsprocent på 98 - 100%.

Ved beregning er anvendt et afkast på 5,90 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarked på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv.

### 4. Oplysning om eventualforpligtelser

#### Eventualforpligtelser

Virksomheden har indgået lejekontrakter med lejerne. Disse kontrakter er indgået på markedsmæssige vilkår med en opsigelse på op til 3 måneder.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv. Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for PA Holding ApS Odder, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**5. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

Gennemsnitligt antal ansatte

**2024**  
1