

ÅRSRAPPORT 2024


Nordre Ringgade P/S

Skolebakken 7, kl. tv.
8000 Aarhus C
CVR-nr. 38 04 79 57

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. juni 2025

Morten Bondo Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Nordre Ringgade 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 25. juni 2025

Direktion

Erik Wihlborg

Bestyrelse

Morten Bondo Christensen
formand

Erik Wihlborg

Søren Frischknecht Christensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Nordre Ringgade P/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Nordre Ringgade P/S 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, egenkapitalopgørelse 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 revisors 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.

København, den 25. juni 2025

Powered-By

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 44 28 23 80

Søren Strandby
statsautoriseret revisor
mne24684

Selskabsoplysninger

Selskabet	Nordre Ringgade P/S Skolebakken 7, kl. tv. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 38 04 79 57
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Morten Bondo Christensen, formand Erik Wihlborg Søren Frischknecht Christensen
Direktion	Erik Wihlborg
Komplementar	Nordre Ringgade 104 Komplementarselskab ApS
Revisor	Powered-By Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Kay Fiskers Plads 9-11 2300 København

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at drive og udvikle ejendommen Thunøgade 44, 8000 Aarhus C.

Selskabets aktivitet har tidligere også omfattet drift og udvikling af Nordre Ringgade 104, 8000 Aarhus C. Ejendommen er pr. 31.01.2024 solgt.

Selskabet har i året realiseret et overskud på 3.301 mod et overskud sidste år på 1.012 t.kr. Årets resultat anses af ledelsen som værende tilfredsstillende. Årets resultat kan primært henføres til kursgevinst ved indfrielse af realkreditlån.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastningskrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nordre Ringgade 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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning til private og erhverv. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger mv.

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede kursgevinster vedrørende gæld mv.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bruttofortjeneste	383.503	1.167.703
Værdiregulering af investeringsejendomme	-175.000	420.000
Driftsresultat	208.503	1.587.703
2 Andre finansielle indtægter	3.337.710	0
Øvrige finansielle omkostninger	-245.538	-575.580
Årets resultat	3.300.675	1.012.123
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	3.300.000
Overføres til overført resultat	3.300.675	0
Disponeret fra overført resultat	0	-2.287.877
Disponeret i alt	3.300.675	1.012.123

Balance 31. december

Aktiver		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	17.200.000	35.375.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.200.000</u>	<u>35.375.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>17.200.000</u>	<u>35.375.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	63.451	55.029
	Periodeafgrænsningsposter	15.394	17.641
	Tilgodehavender i alt	<u>78.845</u>	<u>72.670</u>
	Likvide beholdninger	<u>218.367</u>	<u>45.520</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>297.212</u>	<u>118.190</u>
	Aktiver i alt	<u>17.497.212</u>	<u>35.493.190</u>

Balance 31. december

Passiver		2024	2023
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	550.000	550.000
	Overført resultat	4.064.055	763.380
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	3.300.000
	Egenkapital i alt	<u>4.614.055</u>	<u>4.613.380</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>11.798.247</u>	<u>25.696.786</u>
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.798.247</u>	<u>25.696.786</u>
4	Kortfristet del af langfristet gæld	247.000	352.000
	Gæld til pengeinstitutter	18.003	249.178
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	32.883	76.794
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.375	29.375
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	88.108	3.740.483
	Anden gæld	<u>669.541</u>	<u>735.194</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.084.910</u>	<u>5.183.024</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>12.883.157</u>	<u>30.879.810</u>
	Passiver i alt	<u>17.497.212</u>	<u>35.493.190</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	550.000	763.380	3.300.000	4.613.380
Udloddet udbytte	0	0	-3.300.000	-3.300.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	3.300.675	0	3.300.675
	550.000	4.064.055	0	4.614.055

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

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

2. Andre finansielle indtægter

Selskabet har i forbindelse med salg af investeringsejendom indfriet realkreditlån. Ved indfrielse er der realiseret en samlet kursgevinst på 3.280 t.kr.

Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2024	32.820.725	31.765.725
Tilgang i årets løb	0	1.055.000
Afgang i årets løb	<u>-15.546.199</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>17.274.526</u>	<u>32.820.725</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	2.554.275	2.134.275
Årets regulering til dagsværdi	-175.000	420.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-2.453.801</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2024	<u>-74.526</u>	<u>2.554.275</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>17.200.000</u>	<u>35.375.000</u>

Størrelsen på ejendommen udgør 669 m², der består af beboelsesudlejning. Ejendommen er indregnet til 25.710 kr. pr. m² og er beliggende i 8000 Aarhus C. Ejendommen anvendes til boligudlejning, og lejerne kan opsige lejemålene med 3 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålene uopsigelige for udlejer. Op- og nedskrivninger af investeringsejendommen sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 3,91% pr. 31.12.2024, hvilket er på niveau med sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.924 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 2.488 t.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 664 t.kr. I det budgetterede resultat er der indeholdt forventede driftsomkostninger til opretholdelse af lejeniveauet for 186 t.kr.

Der har i regnskabsåret været tomgang for 14 t.kr. i forbindelse med fra- og indflytning. Der er budgetteret med tomgang for 0 t.kr. i det kommende regnskabsår. Pr. 31.12.2024 er 100 % af bolig mål udlejet.

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 realkreditinstitutter	12.045.247	247.000	11.798.247	11.100.000
	12.045.247	247.000	11.798.247	11.100.000

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom. 12.045 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 17.200 t.kr.