

NØRREGADE 23 APS
LANGERAK 63, 9900 FREDERIKSHAVN
ÅRSRAPPORT
1. OKTOBER 2023 - 30. SEPTEMBER 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 3. april 2025

Jan Kramme

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Nørregade 23 ApS Langerak 63 9900 Frederikshavn
	CVR-nr.: 27 69 35 39
	Stiftet: 1. april 2004
	Kommune: Frederikshavn
	Regnskabsår: 1. oktober 2023 - 30. september 2024
Direktion	Jan Kramme Kaj-Aage Studsgaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Sæbygårdvej 25 9300 Sæby
Pengeinstitut	Nordjyske Bank Jernbanegade 4-8 9900 Frederikshavn
Advokat	HjulmandKaptain Frederikshavnsvej 215 9800 Hjørring

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Nørregade 23 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 26. marts 2025

Direktion:

Jan Kramme

Kaj-Aage Studsgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Nørregade 23 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nørregade 23 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, 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. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 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 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 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt 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.

Sæby, den 26. marts 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Kallehauge
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19688

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af boligejendom Nørregade 23 i Frederikshavn samt drift og udlejning af ejendomme igennem tilknyttede virksomheder.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har indgået aftale med de ultimative ejerselskaber om tilførsel af kapital, hvis dette skulle blive nødvendigt. Årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Selskabet har i indeværende år modtaget koncerntilskud fra moderselskaberne Guldbækskær Invest og Krammehuset ApS på 300 tkr.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		24.861	85.004
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-36.349	-36.349
DRIFTSRESULTAT		-11.488	48.655
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		81.361	-80.211
Andre finansielle indtægter.....	1	7.517	-14.037
Øvrige finansielle omkostninger.....	2	-163.100	-123.800
RESULTAT FØR SKAT		-85.710	-169.393
Skat af årets resultat.....	3	48.983	17.070
ÅRETS RESULTAT		-36.727	-152.323
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		81.361	82.693
Overført resultat.....		-118.088	-235.016
I ALT		-36.727	-152.323

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Boligejendom.....		2.275.535	2.311.884
Materielle anlægsaktiver.....	4	2.275.535	2.311.884
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		1.074.894	893.533
Finansielle anlægsaktiver.....	5	1.074.894	893.533
ANLÆGSAKTIVER.....		3.350.429	3.205.417
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	941
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		10.572	153.055
Udskudte skatteaktiver.....		28.759	8.535
Andre tilgodehavender.....		61.816	95.170
Tilgodehavende selskabsskat.....		28.759	8.535
Tilgodehavender.....		129.906	266.236
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		129.906	266.236
AKTIVER.....		3.480.335	3.471.653
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		164.054	82.693
Overført resultat.....		-200.806	-382.719
EGENKAPITAL.....		88.248	-175.026
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.258.788	1.374.336
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	1.258.788	1.374.336
Gæld til realkreditinstitutter.....		120.550	113.713
Gæld til pengeinstitutter.....		367.517	338.105
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		31.750	23.520
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.066.439	1.065.696
Gæld til associerede virksomheder.....		424.920	538.841
Selskabsskat.....		0	35.620
Anden gæld.....		111.330	151.102
Periodeafgrænsningsposter.....		10.793	5.746
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.133.299	2.272.343
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		3.392.087	3.646.679
PASSIVER.....		3.480.335	3.471.653
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysninger om usikkerhed ved going concern	9		
Medarbejderforhold	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023.....	125.000	82.693	-382.718	-175.025
Forslag til resultatdisponering.....		81.361	-118.088	-36.727
Andre lovpligtige bindinger				
Koncerntilskud.....			300.000	300.000
Egenkapital 30. september 2024.....	125.000	164.054	-200.806	88.248

NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	8.381	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	-864	-14.037	
	7.517	-14.037	
Øvrige finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	4.099	18.083	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	159.001	105.717	
	163.100	123.800	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-28.759	-8.535	
Regulering af udskudt skat.....	-20.224	-8.535	
	-48.983	-17.070	
Materielle anlægsaktiver			4
kr.		Boligejendom	
Kostpris 1. oktober 2023.....		3.020.254	
Kostpris 30. september 2024.....		3.020.254	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2023.....		708.370	
Årets afskrivninger		36.349	
Af- og nedskrivninger 30. september 2024.....		744.719	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024.....		2.275.535	
Finansielle anlægsaktiver			5
kr.		Kapitalandele i dattervirksom- heder	
Kostpris 1. oktober 2023.....		220.505	
Tilgang.....		100.000	
Kostpris 30. september 2024.....		320.505	
Værdireguleringer 1. oktober 2023.....		673.028	
Årets værdireguleringer		81.361	
Værdireguleringer 30. september 2024.....		754.389	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024.....		1.074.894	

NOTER

Note6

Langfristede gældsforpligtelser

kr.

30/9 2024
gæld i alt

Afdrag
næste år

Restgæld
efter 5 år

30/9 2023
gæld i alt

Gæld til realkreditinstitutter.....

1.379.337

120.549

767.960

1.488.049

1.379.337

120.549

767.960

1.488.049

Eventualposter mv.

7

Eventualforpligtelser

Selskabets ejendom er underlagt reglerne om ydelsesstøttet byggeri, hvilket indebærer, at huslejeafkastættelsen og omprioritering skal godkendes af Frederikshavn Byråd.

Der påhviler selskabet en tilbagebetalingspligt pr. 30. september 2024 på 416 tkr., hvis ejendommens status ændres.

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 Guldbækskær Invest ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter på 1.379 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 september 2024 udgør 2.275 tkr.

Der er givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør 2.275 tkr., for ydelsesstøttet lån i BRF, hvis lånerestgæld pr. 30. september 2024 udgør 416 tkr. Ydelsesstøtten er ydet i henhold til lov om byfornyelsen og udviklingen af byer. Lånene løber frem til 2041.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der udstedt ejerpantebrev på 2.300 tkr. med pant i ovennævnte grunde og bygninger.

Til sikkerhed for V.K. Huse ApS og Emilievej 3 ApS' mellemværende med Nordjyske Bank A/S har Nørregade 23 ApS afgivet selvskyldnerkaution.

Oplysninger om usikkerhed ved going concern

9

Selskabet har indgået aftale med ejerselskaberne om tilførsel af kapital, hvis dette skulle blive nødvendigt. Årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning om fortsat drift.

2023/24

2022/23

Medarbejderforhold

10

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nørregade 23 ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

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

Andre eksterne omkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, 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 af årets resultat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	75 %

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi af kapitalandelen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrasket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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