

Fiskergade Ejendomme P/S

Strandvej 63, 9500 Hobro
CVR-nr. 38 50 12 83

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 19. februar 2025

Per G. Pedersen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10-11
Anvendt regnskabspraksis	12-13

Selskabsoplysninger

Selskabet	Fiskergade Ejendomme P/S Strandvej 63 9500 Hobro CVR-nr.: 38 50 12 83 Stiftet: 17. marts 2017 Kommune: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jette Rabøl Pedersen, formand Per Gerth Pedersen Amanda Rabøl Pedersen
Direktion	Per Gerth Pedersen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro
Pengeinstitut	Nykredit Tankedraget 25 9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Fiskergade Ejendomme P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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.

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

Bestyrelsen og ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 19. februar 2025

Direktion:

Per Gerth Pedersen

Bestyrelse:

Jette Rabøl Pedersen
Formand

Per Gerth Pedersen

Amanda Rabøl Pedersen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til ejeren af Fiskergade Ejendomme P/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Fiskergade Ejendomme P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Hobro, den 19. februar 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Graversen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34099

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses tilfredsstillende for den løbende drift og forventet. Afkastkrav for ejendommen er uændret i 2024.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		757.409	662.060
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-2.460.000
Driftsresultat		757.409	-1.797.940
Andre finansielle indtægter	1	3.783	804
Andre finansielle omkostninger	2	-516.783	-637.165
Årets resultat		244.409	-2.434.301
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		244.409	-2.434.301
I alt		244.409	-2.434.301

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		27.590.000	27.590.000
Materielle anlægsaktiver	3	27.590.000	27.590.000
Anlægsaktiver		27.590.000	27.590.000
Likvide beholdninger		32.236	47.641
Omsætningsaktiver		32.236	47.641
Aktiver		27.622.236	27.637.641

Passiver

Kommanditistindbetalinger		550.000	550.000
Overført resultat		4.623.623	4.379.214
Egenkapital		5.173.623	4.929.214
Gæld til realkreditinstitutter		10.576.466	10.576.466
Depositum og forudbetalt leje		420.356	418.314
Langfristede gældsforpligtelser	4	10.996.822	10.994.780
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.648	43.764
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.421.098	11.661.408
Anden gæld		3.045	8.475
Kortfristede gældsforpligtelser		11.451.791	11.713.647
Gældsforpligtelser		22.448.613	22.708.427
Passiver		27.622.236	27.637.641

Eventualposter mv.	5
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6
Medarbejderforhold	7

Egenkapitalopgørelse

kr.	Kommanditist- indbetalinger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	550.000	4.379.214	4.929.214
Forslag til resultatdisponering		244.409	244.409
Egenkapital 31. december 2024	550.000	4.623.623	5.173.623

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter i øvrigt	3.783	804
	3.783	804

2 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	344.690	465.072
Finansielle omkostninger i øvrigt	172.093	172.093
	516.783	637.165

3 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	23.347.778
Kostpris 31. december 2024	23.347.778
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	4.242.222
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	4.242.222
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	27.590.000

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Bolig udlejning
Dagsværdi 31. december 2024	27.590.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	1

Boligudlejningsejendom

Investeringssejendomme består af en udlejningsejendom i Århus med boliglejemål. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 3,90 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,90 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende nyere boligejendomme i Århus Centrum. Herudover er tillagt kostpriser for byggeretsmeter i alt 540 m².

Ejendommens årlige normalindtjening udgør i alt 826 tkr.

Noter

4 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	10.576.466	0	10.598.456	10.576.466
Depositum og forudbetalt leje	420.356	0	420.356	418.314
	10.996.822	0	11.018.812	10.994.780

5 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser.

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 PGP FINANS ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

7 | Medarbejderforhold

	2024	2023
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fiskergade Ejendomme P/S for 2024 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

Huslejeindtægter 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 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. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Da selskabet ikke er selvstændigt skattepligtig, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Byggeretsmeter måles til kostpris.

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, 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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 i 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.