

STOREGADE 45 APS

Tangenten 1, st. 1
8751 Gedved

CVR-nr. 40 00 23 40

ÅRSRAPPORT FOR 2024

(6. regnskabsår)



Årsrapporten er fremlagt og god-
kendt på selskabets ordinære
generalforsamling den
24. juni 2025

John Arne Laursen
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Anvendt regnskabspraksis	12
Noter	9

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Storegade 45 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 - 31. december 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 24. juni 2025

Direktion

John Arne Laursen
direktør

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSRAPPORT

Til kapitalejeren i Storegade 45 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Storegade 45 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skanderborg, den 24. juni 2025

ADVOSION

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 55 70 64

Michael Rathleff Algren
Statsautoriseret revisor
mne35388

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Storegade 45 ApS
Tangenten 1, st. 1
8751 Gedved

CVR-nr.: 40 00 23 40

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Hjemsted: Horsens

Direktion

John Arne Laursen, direktør

Revisor

ADVOSION
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Dronning Sophies Allé 7D
8660 Skanderborg

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i, udlejning af og servicering af fast ejendom samt investering i kapitalandele.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 142.095, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 6.957.369.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		691.333	669.302
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	-337.000	-314.000
Resultat før finansielle poster		354.333	355.302
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		5.000	5.000
Finansielle indtægter		28.694	0
Finansielle omkostninger	2	-60.359	-70.029
Resultat før skat		327.668	290.273
Skat af årets resultat	3	-185.573	-63.408
Årets resultat		142.095	226.865
Overført resultat		142.095	226.865
		142.095	226.865

BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		12.913.000	13.250.000
Materielle anlægsaktiver	4	12.913.000	13.250.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		20.000	20.000
Finansielle anlægsaktiver		20.000	20.000
Anlægsaktiver i alt		12.933.000	13.270.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	219.774
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	10.000
Andre tilgodehavender		656.135	615.618
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		162.998	100.144
Tilgodehavender		819.133	945.536
Likvide beholdninger		212.664	21.784
Omsætningsaktiver i alt		1.031.797	967.320
Aktiver i alt		13.964.797	14.237.320

BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		6.907.369	6.765.274
Egenkapital		6.957.369	6.815.274
Hensættelse til udskudt skat		1.574.055	1.534.254
Hensatte forpligtelser i alt		1.574.055	1.534.254
Gæld til realkreditinstitutter		4.403.540	4.673.311
Langfristede gældsforpligtelser	5	4.403.540	4.673.311
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	275.575	274.901
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	175.819
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.537	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.696	0
Selskabsskat		234.770	210.772
Anden gæld		494.255	542.989
Kortfristede gældsforpligtelser		1.029.833	1.214.481
Gældsforpligtelser i alt		5.433.373	5.887.792
Passiver i alt		13.964.797	14.237.320
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	6.765.274	6.815.274
Årets resultat	0	142.095	142.095
Egenkapital 31. december 2024	50.000	6.907.369	6.957.369

NOTER

	2024	2023
	kr.	kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-337.000	-314.000
Værdiregulering investeringsejendomme	-337.000	-314.000
	-337.000	-314.000
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	4.840	0
Andre finansielle omkostninger	55.519	70.029
	60.359	70.029
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	145.772	132.628
Årets udskudte skat	39.801	-69.220
	185.573	63.408

NOTER

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	6.275.481
Kostpris 31. december 2024	6.275.481
Værdireguleringer 1. januar 2024	6.974.519
Årets værdireguleringer	-337.000
Værdireguleringer 31. december 2024	6.637.519
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	12.913.000

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper

Erhvervslejemål er fastsat til 6%, og er fastsat ud fra beliggenhed, indgået lejekontrakt og stand.

Erhvervsjord er fastsat til ca. 225 kr. pr. m², og er fastsat ud fra beliggenhed og vurderet handelspris.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til mellem 0% af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør 0% af lejeindtægterne, idet omkostninger afholdes af lejer.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 0% af lejeindtægterne, idet omkostninger afholdes af lejer.

Administrationsomkostningerne har i indeværende regnskabsår gennemsnitligt udgjort ca. 0,6% af lejeindtægterne.

NOTER

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen af erhvervslejemål pr. 31. december 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	5,50	6,00	6,50
Dagsværdi	13.996.000	12.913.000	11.996.000
Ændring i dagsværdi	1.083.000	0	-917.000

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.948.212	4.679.115	275.575	3.392.592
	4.948.212	4.679.115	275.575	3.392.592

6 Eventualforpligtelser

Modervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør tkr. 230 pr. 31. december 2024. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.679, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 13.431

NOTER

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Storegade 45 ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

NOTER

8 Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

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

Andre eksterne omkostninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investerings-ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

NOTER

8 Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investerings ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og direkte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investerings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendomme som investerings ejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investerings ejendomme er pr. 31. december 2024 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

NOTER

8 Anvendt regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dat ter virk som he der

Kapitalandele i dat ter virk som he der måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Storegade 45 ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

NOTER

8 Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

John Arne Laursen

Navn returneret af MitId: John Arne Laursen

Direktør

ID: c7a375a7-ab63-4f47-9e61-c2aaf493e293

IP-adresse: 95.138.218.130:4147

Dato for underskrift: 24-06-2025 15:10:17 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId - privat



Michael Rathleff Algren

Navn returneret af MitId: Michael Rathleff Algren

Revisor

På vegne af ADVOSION, Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

ID: 14eb8eca-39e6-4269-8ab0-786360a8c9f1

IP-adresse: 80.208.66.250:41870

CVR-match med MitId

Dato for underskrift: 24-06-2025 23:09:04 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId - privat



John Arne Laursen

Navn returneret af MitId: John Arne Laursen

Dirigent

ID: c7a375a7-ab63-4f47-9e61-c2aaf493e293

IP-adresse: 95.138.218.130:30537

Dato for underskrift: 26-06-2025 10:06:36 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId - privat



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.