

Ejendommen Sønderbrogade 4-8, Horsens A/S

Århusvej 22 C, 1., 8500 Grenaa
CVR-nr.: 11 83 80 81

Årsrapport for 2018/19 (1. januar 2018 - 30. juni 2019)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 22/11 2019.



Leon Vetter, dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Ledelsesberetning m.v.	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar 2018 – 30. juni 2019	
Anvendt regnskabspraksis	8 – 12
Resultatopgørelse	13
Balance	14 – 15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 for Ejendommen Sønderbrogade 4-8, Horsens A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen indeholder.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 22. november 2019

Direktion:



Leon Vetter

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i Ejendommen Sønderbrogade 4-8, Horsens A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendommen Sønderbrogade 4-8, Horsens A/S for regnskabsåret 1. januar 2018 - 30. juni 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi gør opmærksom på note 4, hvor det fremgår, at der er usikkerhed om måling af investeringsejendomme. Vores konklusion er ikke modificeret som følge af dette forhold.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang - fortsat

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.

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 gennemgangen 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.

Grenaa, den 22. november 2019

Talkompagniet

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed, Cvr.nr. 33534841



Martin Just Nielsen

Statsautoriseret revisor

Revisor-identifikationsnummer: MNE 33854

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendommen Sønderbrogade 4-8, Horsens A/S
Århusvej 22 C, 1.
8500 Grenaa

CVR-nr.: 11 83 80 81
Stiftet: 4. januar 1988
Hjemsted: Norddjurs kommune
Regnskabsår: 1. juli – 30. juni
Omlægningsår: 1. januar - 30. juni

Direktion

Leon Vetter

Bestyrelse

Joachim Jorge Vetter
Maria Julie Christiansen
Leon Vetter

Pengeinstitut

Handelsbanken

Revisor

Talkompagniet
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
Nytorv 3
8500 Grenaa

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

For en beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendomme henvises til note 3.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendommen Sønderbrogade 4-8, Horsens A/S for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg efter bestemmelserne for klasse C-virksomheder.

Ændring i regnskabspraksis

Med henblik på bedre at give et retvisende billede er anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

- Investeringsejendomme måles til dagsværdi.
Tidligere blev grunde og bygninger indregnet til kostpris med fradrag for afskrivningr.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 30. juni 2019:

- Årets resultat før skat forøges med tkr. 533
- Årets skat af praksisændringen udgør tkr. 117
- Årets resultat efter skat forøges med tkr. 416
- Balancesummen forøges med tkr. 533
- Egenkapitalen forøges med tkr. 416

For 2018 er årest resultat efter skat forøget med tkr. 416, og egenkapitalen pr. 30. juni 2019 er forøget med tkr. 0

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er bortset fra ovenstående er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre eksterne omkostninger

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

Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og- tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen samt skatter fra tidligere år.

Selskabet er sambeskattet med moderselskab og søsterselskab, hvorfor selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Den samlede aktuelle skat opkræves i modervirksomheden og dattervirksomheden refunderer/får refunderet af modervirksomheden sin andel af den aktuelle skat. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet markedsværdi, som antages at svare til dagsværdien. Opgørelsen af markedsværdien er baseret på budgetterede indtægter og driftsomkostninger samt et forrentningskrav.

Der er anvendt et afkastkrav på 5,70% pr. 30.06.2019 (5,70% pr. 30.06.2018), som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været kr. 27.396.339, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. -1.060.060, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været kr. 29.601.810, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. 1.145.411.

Den beregnede dagsværdi svarer til en kvadratmeterpris på kr. 7.895. Der er anvendt følgende forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem kr. 500 og kr. 1.000 pr. kvadratmeter.
- Ejendomsskat på kr. 49 pr. kvadratmeter, svarende til 8,6% af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på kr. 34 pr. kvadratmeter, svarende til 6,0% af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på kr. 34 pr. kvadratmeter, svarende til 5,9% af lejeindtægterne.
- Administration på kr. 4 pr. kvadratmeter, svarende til 0,6% af lejeindtægterne.
- Der er kun anvendt mindre tomgangsleje, da ejendommen allerede er 100% udlejet.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommenes brugstider.

Gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen reduceret med salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, indregnes såfremt det er overvejende sandsynligt, at de vil resultere i, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og 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.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til kursværdi.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

Noter	2018/19	2017
Bruttofortjeneste	2.723.856	1.474.269
1 Personaleomkostninger	0	-435.348
Værdiregulering investeringsejendomme	0	0
Resultat før finansielle poster	2.723.856	1.038.921
Finansielle indtægter	5.347	0
Finansielle omkostninger	-265.728	-286.593
Resultat før skat	2.463.475	752.328
Skat af årets resultat	-709.572	61.027
Årets resultat	1.753.903	813.355
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.753.903	813.355
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	0
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Disponeret i alt	1.753.903	813.355
Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets afslutning	0	0

Balance

Noter	30/06 2019	31/12 2017
Investeringsejendomme	32.250.000	32.250.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>32.250.000</u>	<u>32.250.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>32.250.000</u>	<u>32.250.000</u>
Tilgodehavender hos lejere og fraflyttere	12.996	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	-755.418	0
Andre tilgodehavender	7.074	35.170
Periodeafgrænsningsposter	0	2.119
Tilgodehavender i alt	<u>-735.349</u>	<u>37.289</u>
Likvide beholdninger	<u>2.233.147</u>	<u>711.610</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.497.798</u>	<u>748.899</u>
Aktiver i alt	<u>33.747.798</u>	<u>32.998.899</u>

Balance

Noter	30/06 2019	31/12 2017
Aktiekapital	500.000	500.000
Overført resultat	11.466.794	9.712.891
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Egenkapital i alt	11.966.794	10.212.891
Hensættelse til udskudt skat	1.958.267	1.782.003
Hensatte forpligtelser i alt	1.958.267	1.782.003
2 Gæld til kreditinstitutter	18.104.384	18.710.984
Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.104.384	18.710.984
2 Gæld til kreditinstitutter	351.696	337.103
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	978.585
Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.767	51.107
Anden gæld, herunder skatter og bidrag til social sikring	1.342.890	926.226
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.718.353	2.293.021
Gældsforpligtelser i alt	19.822.738	21.004.005
Passiver i alt	33.747.798	32.998.899
3 Eventualforpligtelser og sikkerheder		
4 Usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme		

	Noter	
	2018/19	2017
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	0	422.130
Pensioner	0	7.923
Andre omkostninger til social sikring	0	5.295
		435.348
Personaleomkostninger i alt	0	435.348
Gennemsnitlig antal ansatte	0	1

2. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld ultimo	Langfristet gæld	Kortfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	18.456.080	18.104.384	351.696	16.531.801
	18.456.080	18.104.384	351.696	16.531.801

3. Eventualforpligtelser og sikkerheder

Til sikkerhed for prioritetsgæld, t.kt. 18.496, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør t.kr. 32.250.

4. Usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme

Selskabet har valgt at måle investeringsejendommene i dagsværdi, og der indgår således væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger i værdiansættelsen. Det er ledelsens vurdering, at den fastsatte dagsværdi er udtryk for det gældende markedsniveau.

Ændringer i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendomme, vil have en direkte indflydelse på dagsværdien, ligesom de faktiske begivenheder eller omstændigheder sandsynligvis vil afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse ændringer og afvigelser kan være væsentlige.

Kundenr.: 506