

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Agerøvej 31A, 2.sal
8381 Tilst
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 20 76 20

www.grantthornton.dk

K/S SØNDERGADE 74. ÅRHUS

C/O Vidar Ejendomme ApS, Thomas Koppels Gade 30, 1., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 15 93 04 89

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

4/
4-2024

Lars Horst Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for K/S SØNDERGADE 74. ÅRHUS.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26. marts 2024

Bestyrelse

Gert Christiansen
Formand

Jeanette Juul Larsen

Henning Lerche

EJENDOMSSELSKABET
NØRRE ALLE 24-28, AARHUS
ApS
Komplementar

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til i K/S SØNDERGADE 74. ÅRHUS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S SØNDERGADE 74. ÅRHUS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 virksomheden, 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 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.

Aarhus, den 26. marts 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Sean Mogens Christensen

registreret revisor
mne24773

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S SØNDERGADE 74. ÅRHUS
C/O Vidar Ejendomme ApS
Thomas Koppels Gade 30, 1.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 15 93 04 89
Stiftet: 15. december 1991
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Gert Christiansen, Formand
Jeanette Juul Larsen
Henning Lerche

Revision

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab
Agerøvej 31A, 2. sal
8381 Tilst

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af drift af to strøgejendomme i Aarhus.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat udgør 5.779 t.kr. mod 5.044 t.kr. sidste år. Selskabets egenkapital udgør pr. 31. december 100.425 t.kr. mod 99.146 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat af selskabets drift for tilfredsstillende.

Selskabets aktivitet er i al væsentlighed uændret i forhold til foregående år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S SØNDERGADE 74. ÅRHUS 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. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 og driftsomkostninger.

Nettoomsætning

Husleje indregnes således, at den svarer til regnskabsperioden.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter direkte omkostninger i forbindelse med drift af ejendomme, herunder ejendomsskatter, forsikringer, forbrugsomkostninger og vedligeholdelse i det omfang omkostningerne påhviler selskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til bl.a. omkostninger til administration og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende 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 måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste	6.256.393	5.579.209
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0
Andre finansielle indtægter	22.152	0
Øvrige finansielle omkostninger	-499.216	-535.633
Årets resultat	5.779.329	5.043.576
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	4.500.000	3.000.000
Overføres til overført resultat	1.279.329	2.043.576
Disponeret i alt	5.779.329	5.043.576

Balance 31. december

Aktiver		2023	2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	146.000.000	146.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	146.000.000	146.000.000
	Anlægsaktiver i alt	146.000.000	146.000.000
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	419.627	457.620
2	Krav på indbetaling af virksomhedskapital	18.900.000	18.900.000
	Periodeafgrænsningsposter	8.009	7.434
	Tilgodehavender i alt	19.327.636	19.365.054
	Likvide beholdninger	2.700.919	3.659.124
	Omsætningsaktiver i alt	22.028.555	23.024.178
	Aktiver i alt	168.028.555	169.024.178

Balance 31. december

Passiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	18.900.000	18.900.000
Overført resultat	81.525.443	80.246.114
Egenkapital i alt	<u>100.425.443</u>	<u>99.146.114</u>
Gældsforpligtelser		
3 Gæld til realkreditinstitutter	<u>64.520.846</u>	<u>65.480.525</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>64.520.846</u>	<u>65.480.525</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	953.233	2.296.765
Modtagne forudbetalinger fra kunder	213.261	208.167
Leverandører af varer og tjenesteydelser	58.335	89.683
Anden gæld	356.139	368.371
Deposita	<u>1.501.298</u>	<u>1.434.553</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.082.266</u>	<u>4.397.539</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>67.603.112</u>	<u>69.878.064</u>
Passiver i alt	<u>168.028.555</u>	<u>169.024.178</u>
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Eventualposter		
6 Antal ansatte		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2023	18.900.000	80.246.114	99.146.114
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.279.329	1.279.329
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	4.500.000	4.500.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-4.500.000	-4.500.000
	18.900.000	81.525.443	100.425.443

Noter

	2023 kr.	2022 kr.
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	57.666.984	57.666.984
Kostpris 31. december 2023	57.666.984	57.666.984
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	88.333.016	88.333.016
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	88.333.016	88.333.016
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	146.000.000	146.000.000
<p>Kommanditselskabets ejendomme er beliggende på gågader i Aarhus, primært udlejet til butiksførmål. Ejendommene er fuldt udlejede. Ejendommene er målt til dagsværdi på grundlag af et afkast på ca. 5,0 - 5,5% (4,7 - 5,5% i 2022). Såfremt ejendommene værdiansættes på grundlag af afkast, der afviger med + / - 0,25% vil dette bevirke en værdiansættelse i størrelsesorden tkr. - 6.781 / + 7.480</p>		
2. Krav på indbetaling af virksomhedskapital		
Ikke indbetalt virksomhedskapital	18.900.000	18.900.000
	18.900.000	18.900.000
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	65.474.079	67.777.290
Heraf forfalder inden for 1 år	-953.233	-2.296.765
	64.520.846	65.480.525
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	59.571.222	60.909.711

Noter

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld 65.474 t.kr., har selskabet stillet pant i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 146.000 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev nominel t.kr. 2.000 og skadesløsbrev nominel t.kr. 4.000 med pant i ejendom regnskabsmæssig værdi t.kr. 112.000, samt ejerpantebrev nominel t.kr. 8.300 med pant i ejendom regnskabsmæssig værdi t.kr. 34.000

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er tinglyst pantstiftende byrde t.kr. 25 med pant i ejendom regnskabsmæssig værdi t.kr. 112.000. Kommanditselskabet har herudover ikke foretaget sikkerhedsstillelser eller pantsætninger.

5. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kommanditselskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor komplementarens mellemværende med kreditinstitut - pt. t.kr. 5.110. Kommanditselskabet har herudover ingen kautions-, garanti eller andre eventualforpligtelser.

6. Antal ansatte

Antal ansatte i 2023: 0 (i 2022: 0).

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Henning Lerche

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 0054ba10-2dbd-4a90-ae8e-85d9210e4dee

IP: 85.191.xxx.xxx

2024-03-26 13:57:17 UTC



Jeanette Juul Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: be194f19-3b21-45d0-8929-b025e07891a5

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-03-26 14:11:03 UTC



Gert Christiansen

Komplementar

Serienummer: cee7b5b3-c2e6-4f5d-b8eb-329021d79abb

IP: 188.183.xxx.xxx

2024-03-28 08:22:56 UTC



Gert Christiansen

Bestyrelsesformand

Serienummer: cee7b5b3-c2e6-4f5d-b8eb-329021d79abb

IP: 188.183.xxx.xxx

2024-03-28 08:22:56 UTC



Sean Mogens Christensen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Registreret revisor

Serienummer: 3bf7d422-f8b3-4a96-b54d-d2e7656fc6b6

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-04-01 14:12:00 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Lars Jørgen Horst Petersen

Dirigent

Serienummer: f86a5c08-5057-4d67-9beb-2e2888c7fad6

IP: 87.104.xxx.xxx

2024-04-05 06:20:59 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**