



Tlf.: 96 20 76 00
frederikshavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rimmens Alle 89
DK-9900 Frederikshavn
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMMEN SØNDERGADE 2 APS
SØNDERGADE 2A, 9900 FREDERIKSHAVN
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 8. juli 2024

Lis Sørensen

CVR-NR. 20 96 83 03

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendommen Søndergade 2 ApS Søndergade 2A 9900 Frederikshavn
	CVR-nr.: 20 96 83 03 Stiftet: 25. maj 1998 Kommune: Frederikshavn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Lis Sørensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89 9900 Frederikshavn
Pengeinstitut	Nordjyske Bank Jernbanegade 4-6 9900 Frederikshavn

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendommen Søndergade 2 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 8. juli 2024

Direktion:

Lis Sørensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Ejendommen Søndergade 2 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendommen Søndergade 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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. 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 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.

Frederikshavn, den 8. juli 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Tommy Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24638

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af ejendom. Investeringsejendommen omfatter en blandet butiks- og boligejendom.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændring i selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

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	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		646.264	551.679
Personaleomkostninger.....	1	-222.020	-223.130
Værdiregulering af investeringsejendomme.....		-112.442	17.049
DRIFTSRESULTAT		311.802	345.598
Finansielle indtægter.....		0	16
Finansielle omkostninger.....		-167.103	-123.788
RESULTAT FØR SKAT		144.699	221.826
Skat af årets resultat.....	2	-31.856	-48.783
ÅRETS RESULTAT		112.843	173.043
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		112.843	173.043
I ALT		112.843	173.043

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		0	0
Ejd. Søndergade 2, Frederikshavn (Rosenborg).....		19.297.921	19.410.363
Materielle anlægsaktiver.....	3	19.297.921	19.410.363
ANLÆGSAKTIVER.....		19.297.921	19.410.363
Andre tilgodehavender.....		48.283	18.566
Tilgodehavender.....		48.283	18.566
Likvide beholdninger.....		199.383	216.101
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		247.666	234.667
AKTIVER.....		19.545.587	19.645.030
PASSIVER			
Anpartskapital.....		440.000	440.000
Overført overskud.....		6.915.092	6.802.249
EGENKAPITAL.....		7.355.092	7.242.249
Hensættelse til udskudt skat.....		2.024.843	2.041.563
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		2.024.843	2.041.563
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.025.567	8.072.152
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	8.025.567	8.072.152
Prioritetsgæld.....		46.585	50.808
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		310.874	344.861
Selskabsskat.....		38.576	3.948
Anden gæld.....		1.734.947	1.880.614
Periodeafgrænsningsposter.....		9.103	8.835
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.140.085	2.289.066
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		10.165.652	10.361.218
PASSIVER.....		19.545.587	19.645.030
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	440.000	6.802.249	7.242.249
Forslag til resultatdisponering.....		112.843	112.843
Egenkapital 31. december 2023.....	440.000	6.915.092	7.355.092

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager	218.592	219.442	
Andre omkostninger til social sikring.....	3.428	3.688	
	222.020	223.130	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	48.576	13.948	
Regulering af udskudt skat.....	-16.720	34.835	
	31.856	48.783	
Materielle anlægsaktiver			3
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Ejd. Søndergade 2, Frederikshavn (Rosenborg)	
Kostpris 1. januar 2023.....	80.000	13.752.167	
Kostpris 31. december 2023.....	80.000	13.752.167	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	80.000	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....	80.000	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	0	5.658.196	
Årets værdireguleringer.....	0	-112.442	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....	0	5.545.754	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	0	19.297.921	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

3

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

	Udlejnings- ejendom
Dagsværdi 31. december 2023.....	19.297.921
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-112.442

Ejendommen er beliggende i Frederikshavn midtby i et gågademiljø. Ejendommen er retail- og beboelsesejendom. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Dertil lægges værdi af installation, der anses for varigt at øge ejendommens værdi.

Det forventede driftsafkast for det kommende år vurderes at udgøre 1.099 tkr. samlet set for ejendommen, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.150 kr. vedr. erhvervsudlejningen, 465 kr. pr. kvadratmeter for boligudlejningen samt årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 204 tkr. og en udlejningsprocent på 99 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 6,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 6,25 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende investeringsejendomme i Frederikshavn.

Langfristede gældsforpligtelser

4

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	8.072.152	46.585	7.880.707	8.122.960
	8.072.152	46.585	7.880.707	8.122.960

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 8.072 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 19.380 tkr.

Selskabet har til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut afgivet ejerpantebrev på i alt 1.500 tkr., der giver pant i ovennævnte grunde og bygninger.

Derudover har pengeinstitut indtrædelsesret i DLR pantebrev på henholdsvis 90 tkr. og 405 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendommen Søndergade 2 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B .

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, lokaler, tab på debitorer, mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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, renter på mellemregningskonti, prioritetsrenter og rentetillæg vedrørende selskabsskat.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles 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 acontoskatte.

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 på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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