



Sønderjyllands Revision  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa  
Tlf. 74 62 61 12

Torvegade 6 · 6330 Padborg  
Tlf. 74 67 20 21

Augustenborg Landevej 7 · 6400 Sønderborg  
Tlf. 74 43 77 00

kontakt@sr.dk · www.sr.dk

# Ejendomsselskabet Under Broen ApS

Under Broen 1, 6400 Sønderborg

CVR-nr. 29 82 61 45

## Årsrapport

**1. januar 2023 - 30. juni 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. oktober 2024.

---

Thomas Skare Viller  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar 2023 - 30. juni 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 30. juni 2024 for Ejendomsselskabet Under Broen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 30. juni 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 24. september 2024

### Direktion

Thomas Skare Viller

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Under Broen ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Under Broen ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisorerets 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 Deres 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, De 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.

Sønderborg, den 24. september 2024

### **Sønderjyllands Revision**

Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 18 06 16 35

Kasper Spile Otten  
Statsaut. revisor  
mne49105

Flemming Smidt Jensen  
Statsaut. revisor  
mne18615

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Under Broen ApS Under Broen 1 6400 Sønderborg
	CVR-nr.: 29 82 61 45
	Stiftet: 15. december 2006
	Hjemsted: Sønderborg
	Regnskabsår: 1. januar - 30. juni
<b>Direktion</b>	Thomas Skare Viller
<b>Revisor</b>	Sønderjyllands Revision Statsautoriseret revisionsaktieselskab Augustenborg Landevej 7 6400 Sønderborg
<b>Modervirksomhed</b>	PBH 27.933 ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at investere og administrere fast ejendom samt øvrige investeringer efter direktionens skøn.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 2.866 t.kr. mod 1.765 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.635 t.kr. mod 1.075 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har omlagt regnskabsåret, hvorfor nærværende regnskabsår omfatter 18 måneder.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Under Broen ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner. Regnskabsperioden er omlagt i indeværende regnskabsår og omfatter perioden 1. januar 2023 - 30. juni 2024. Sammenligningstillene i resultatopgørelsen omfatter perioden 1. januar 2022 - 31. december 2022.

### 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 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 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 lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler m.v.

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	20-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### **Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Under Broen ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealisation sværdi.

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 nettorealisation sværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

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 lånoptagelsestidspunktet 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 nominal værdi.

**Resultatopgørelse**

<u>Note</u>	1/1 2023 - 30/6 2024	1/1 2022 - 31/12 2022
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.866.353</b>	<b>1.765.287</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-494.902	-329.601
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>2.371.451</b>	<b>1.435.686</b>
Andre finansielle indtægter	162.828	0
Øvrige finansielle omkostninger	-436.317	-56.109
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.097.962</b>	<b>1.379.577</b>
Skat af årets resultat	-463.183	-304.703
<b>Årets resultat</b>	<b>1.634.779</b>	<b>1.074.874</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	600.000
Overføres til overført resultat	1.634.779	474.874
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.634.779</b>	<b>1.074.874</b>

**Balance**

<b>Aktiver</b>		
Note	<u>30/6 2024</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	10.954.056	11.448.957
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.954.056</u>	<u>11.448.957</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>10.954.056</u></b>	<b><u>11.448.957</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	52.158	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>9.169</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>61.327</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>9.589.511</u>	<u>741.070</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>9.650.838</u></b>	<b><u>741.070</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>20.604.894</u></b>	<b><u>12.190.027</u></b>

**Balance**

<b>Passiver</b>		<u>30/6 2024</u>	<u>31/12 2022</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	7.424.104	5.789.325
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>7.549.104</u></b>	<b><u>5.914.325</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	825.601	718.931
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>825.601</u></b>	<b><u>718.931</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	10.518.218	4.098.894
	Deposita	744.187	744.187
1	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.262.405</u>	<u>4.843.081</u>
1	Kortfristet del af langfristet gæld	448.665	274.182
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	34.273
	Selskabsskat	0	159.272
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	246.693	0
	Anden gæld	272.426	245.963
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>967.784</u>	<u>713.690</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>12.230.189</u></b>	<b><u>5.556.771</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>20.604.894</u></b>	<b><u>12.190.027</u></b>
<b>2</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>3</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

---

### 1. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 30/6 2024</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/6 2024</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	10.966.883	448.665	10.518.218	8.589.850
Deposita	744.187	0	744.187	744.187
	<u><b>11.711.070</b></u>	<u><b>448.665</b></u>	<u><b>11.262.405</b></u>	<u><b>9.334.037</b></u>

### 2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitut er der givet pant i grunde og bygninger for 11.190 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør pr. 30. juni 2024 10.954 t.kr.

### 3. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået lejeforpligtelser vedr. grunde og havnearealer. Restforpligtelsen er i uopsigelighedsperioden opgjort til 44 t.kr. Opsigelighedsperioden er 6 måneder.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med PBH 27.933 ApS, CVR-nr. 26382025, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

For oplysning om den samlede skyldige skat i sambeskatningen henvises til årsrapporten for administrationsselskabet.

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

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Thomas Skare Viller

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Thomas Skare Viller  
Direktør  
ID: 3d11be2d-9c6f-4d82-b376-778d1fbeat20  
Tidspunkt for underskrift: 21-10-2024 kl.: 09:50:19  
Underskrevet med MitID



## Flemming Smidt Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Flemming Smidt Jensen  
Revisor  
ID: 3d48fc0f-e93f-4328-ab38-655ed60c2567  
Tidspunkt for underskrift: 21-10-2024 kl.: 11:38:34  
Underskrevet med MitID



## Kasper Spile Otten

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Kasper Spile Otten  
Revisor  
ID: 657e5c06-9569-4be0-a5d6-ea3dcb4f8ab9  
Tidspunkt for underskrift: 21-10-2024 kl.: 10:35:24  
Underskrevet med MitID



## Thomas Skare Viller

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Thomas Skare Viller  
Dirigent  
ID: 3d11be2d-9c6f-4d82-b376-778d1fbeat20  
Tidspunkt for underskrift: 22-10-2024 kl.: 13:46:24  
Underskrevet med MitID



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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: c7472eXrqPh252125684