



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET SØNDERGADE 2, VILDBJERG APS
C/O MJT RÅDGIVNING APS, NØRREGADE 44 1. 6., 7400 HERNING**

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 17. december 2022.

Dennis Bjerregaard Sørensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	EJENDOMSELSKABET SØNDERGADE 2, VILDBJERG ApS c/o MJT rådgivning ApS, Nørregade 44 1. 6. 7400 Herning
	CVR-nr.: 30 69 46 86
	Stiftet: 17. juni 2007
	Kommune: Herning
	Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. juni 2022
Direktion	Dennis Bjerregaard Sørensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for EJENDOMSSELSKABET SØNDERGADE 2, VILDBJERG 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. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 17. december 2022

Direktion:

Dennis Bjerregaard Sørensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i EJENDOMSELSKABET SØNDERGADE 2, VILDBJERG ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET SØNDERGADE 2, VILDBJERG ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Aarhus, den 17. december 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ulrik Moeslund Olsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35407

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		162.843	231.400
Personaleomkostninger.....	1	-97.500	-108.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		282.000	-334.000
DRIFTSRESULTAT		347.343	-210.600
Andre finansielle indtægter	2	2.462	0
Andre finansielle omkostninger.....	3	-66.385	-66.708
RESULTAT FØR SKAT.....		283.420	-277.308
Skat af årets resultat.....	4	-62.352	60.549
ÅRETS RESULTAT		221.068	-216.759
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		221.068	-216.759
I ALT.....		221.068	-216.759

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		4.592.000	4.310.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	4.592.000	4.310.000
ANLÆGSAKTIVER.....		4.592.000	4.310.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		45.462	70.000
Andre tilgodehavender.....		35.093	14.437
Periodeafgrænsningsposter.....		1.967	1.967
Tilgodehavender.....		82.522	86.404
Likvide beholdninger.....		14.098	35.846
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		96.620	122.250
AKTIVER.....		4.688.620	4.432.250
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		-467.104	-688.172
EGENKAPITAL.....		-342.104	-563.172
Hensættelse til udskudt skat.....		437.695	375.655
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		437.695	375.655
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.068.657	3.187.773
Selskabsskat.....		312	12.547
Anden gæld.....		79.555	89.284
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	3.148.524	3.289.604
Gæld til kreditinstitutter.....		119.558	120.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.277.136	1.152.986
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		978	978
Anden gæld.....		36.833	46.199
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.444.505	1.330.163
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		4.593.029	4.619.767
PASSIVER.....		4.688.620	4.432.250
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2021.....	125.000	-688.172	-563.172
Forslag til resultatdisponering.....		221.068	221.068
Egenkapital 30. juni 2022.....	125.000	-467.104	-342.104

NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	97.500	108.000	
	97.500	108.000	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	2.462	0	
	2.462	0	
	2021/22 kr.	2020/21 kr.	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	35.603	34.456	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	30.782	32.252	
	66.385	66.708	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	312	12.547	
Regulering af udskudt skat.....	62.040	-73.096	
	62.352	-60.549	
Materielle anlægsaktiver			5
		Investeringsejendomme	
Kostpris 1. juli 2021.....		4.500.000	
Kostpris 30. juni 2022.....		4.500.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2021.....		-190.000	
Årets værdireguleringer.....		282.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2022.....		92.000	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....		4.592.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		investeringsejendomme	
Dagsværdi 30. juni 2022.....		4.592.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		282.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Ejendommen er en boligudlejningsejendom placeret i Herning Kommune. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ejendommen består af 7 lejemål, heraf et erhvervslejemål. Det gennemsnitlige driftsafkast er vurderet på ejendommen, hvor afkastet bygger på en forudsætning om fuld udlejning. Ved beregningen er anvendt et gennemsnitligt afkast på 6,5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 6,5% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme på den pågældende geografiske placering. Den årlige leje er forventeligt ca. 395 tkr., hvortil de budgetterede driftsomkostninger udgør ca. 101 tkr.

Ændringer i afkastkravssatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen.

En stigning i afkastkravet fører til et fald i markedsværdien. En ændring af afkastkravene på +/-0,5 %-point vil betyde en ændring i ejendommens markedsværdi på hhv. - 400 tkr. og + 299 tkr.

Langfristede gældsforpligtelser

6

	30/6 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.188.215	119.558	2.600.000	3.307.773
Selskabsskat.....	312	0	0	12.547
Anden gæld.....	79.555	0	79.555	89.284
	3.268.082	119.558	2.679.555	3.409.604

De langfristede gældsforpligtelser består af prioritetsgæld og modtaget huslejedeposita.

Eventuelle tilbagebetalinger af huslejedeposita ved fraflytning modsvares stort set af nye indbetalinger ved indflytninger i det samme lejemål. Derfor er der ikke opgjort en andel af gælden som kortfristet. Det forventes med samme begrundelse, at restgælden om 5 år er stort set den samme reguleret med pristalsreguleringen.

Eventualposter mv.

7

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for L12a ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på 3.188 tkr. er der deponeret et ejerpantebrev på nominelt 3.798 tkr. med pant i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

Investeringsejendomme.....	4.592.000
----------------------------	-----------

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET SØNDERGADE 2, VILDBJERG ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.