

# **EJENDOMSSELSKABET SØNDERGADE 2, VILDBJERG ApS**

Lærkevej 12  
8240 Risskov

CVR.nr.: 30 69 46 86

## **ÅRSRAPPORT 2022/2023**

Regnskabsperiode: 1/7 2022 - 30/6 2023

(16. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
8. november 2023

Dennis Bjerregaard Sørensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 1/7 2022 - 30/6 2023	9.
Balance pr. 30/6 2023	10.
Noter	13.

## Selskabsoplysninger

### Selskab

EJENDOMSELSKABET SØNDERGADE 2, VILDBJERG ApS  
Lærkevej 12  
8240 Risskov

CVR.nr.: 30 69 46 86

Telefon: 29 72 55 92

Regnskabsperiode: 1/7 2022 - 30/6 2023

Stiftelsesdato: 17/6 2007

### Direktion

Dennis Bjerregaard Sørensen

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for EJENDOMSELSKABET SØNDERGADE 2, VILDBJERG ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

### Revisorbistand

Ledelsen skal oplyse, at følgende regnskabsvirksomhed har ydet assistance ved udarbejdelse af Årsrapporten:

Regnskabshelten ApS

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 8. november 2023

### Direktion

.....  
Dennis Bjerregaard Sørensen

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning affast ejendom og anden investeringsvirksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende positivt resultat.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2022/2023 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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.

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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer 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 lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Virksomhedens omsætningen vedrører huslejeindtægter.

### Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

### 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 virksomheder.

### Finansielle poster

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

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

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

### Sambeskatning

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

## BALANCEN

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med

## Anvendt regnskabspraksis

fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Selskabsskat

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 værdien 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 netto-skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 %.

### Sambeskatning

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet indregnes i balancen under Andre tilgodehavender eller Anden gæld.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1/7 2022 - 30/6 2023

Note	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>321.046</b>	<b>162.843</b>
2 Personaleomkostninger	<u>-43.000</u>	<u>-97.500</u>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT FØR DAGSVÆRDIREGULERING</b>	<b>278.046</b>	<b>65.343</b>
Dagsværdiregulering investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>282.000</u>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>278.046</b>	<b>347.343</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	2.462
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-49.159	-35.603
Andre finansielle omkostninger	<u>-19.001</u>	<u>-30.782</u>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>209.886</b>	<b>283.420</b>
3 Skat af årets resultat	<u>-46.305</u>	<u>-62.352</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>163.581</u></b>	<b><u>221.068</u></b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	<u>163.581</u>	<u>221.068</u>
<b>I ALT</b>	<b><u>163.581</u></b>	<b><u>221.068</u></b>

**Balance pr. 30/6 2023**  
**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
4 Investeringsejendomme	4.592.000	4.592.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.592.000</b>	<b>4.592.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>4.592.000</b>	<b>4.592.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	62.010	35.093
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	45.462
Andre tilgodehavender	21.992	0
Periodeafgrænsningsposter	14.194	1.967
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>98.196</b>	<b>82.522</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>52.840</b>	<b>14.098</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>151.036</b>	<b>96.620</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>4.743.036</b>	<b>4.688.620</b>

**Balance pr. 30/6 2023**  
**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	<u>-303.523</u>	<u>-467.104</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>-178.523</u></b>	<b><u>-342.104</u></b>
<b>3</b> Udskudt skat	<u>438.000</u>	<u>437.695</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>438.000</u></b>	<b><u>437.695</u></b>
<b>5</b> Gæld til kreditinstitutter	2.240.997	3.148.212
Skyldig selskabsskat	48.024	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	<u>0</u>	<u>312</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.289.021</u></b>	<b><u>3.148.524</u></b>
<b>5</b> Kortfristet del af langfristet gæld	120.000	119.558
Modtagne forudbetalinger fra kunder	18.829	13.137
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	750.978	978
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.278.144	1.277.136
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	<u>16.587</u>	<u>23.696</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.194.538</u></b>	<b><u>1.444.505</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b><u>4.483.559</u></b>	<b><u>4.593.029</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>4.743.036</u></b>	<b><u>4.688.620</u></b>
<b>1</b> Going concern		

**Balance pr. 30/6 2023**  
**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
6		
7		
8		

## NOTER

### Note 1 - Going concern

Selskabets egenkapital udgør mindre end halvdelen af den tegnede kapital. Det er ledelsens vurdering at den fremtidige indtjening vil kunne retablere kapitalen. Der henvises til årets resultat.

### Note 2 - Personaleomkostninger

	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret	<u>1</u>	<u>1</u>
Gager og lønninger	43.000	97.500
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>43.000</u>	<u>97.500</u>

### Note 3 - Skat

#### **Skat af årets resultat:**

	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
Skat af årets skattepligtige indkomst	46.000	312
Regulering af udskudt skat	<u>305</u>	<u>62.040</u>
	<u>46.305</u>	<u>62.352</u>

### Note 4 - Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme er beboelsesejendomme med 7 lejemål beliggende i Herning. Investeringsejendomme er, jf beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet udgør 6,5 % pr. statusdagen (6,5 % sidste år). En forøgelse af afkastkravet med 0,5 % point vil reducere dagsværdien med 400.000 kr. Tilsvarende vil en nedsættelse af afkastkravet med 0,5 % point forøge dagsværdien med tkr. 299

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

### Note 5 - Anden langfristet gæld

	<u>Gæld i alt 31/12 2022</u>	<u>Kortfristet andel</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutioner	2.284.167	120.000	2.164.167	0
Anden gæld	<u>76.830</u>	<u>0</u>	<u>76.830</u>	<u>0</u>
	<u>2.360.997</u>	<u>120.000</u>	<u>2.240.997</u>	<u>0</u>

## NOTER

### Note 6 - Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 og § 38

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinster indregnet i resultat- opgørelsen	Årets urealiserede tab indregnet i resultat- opgørelsen
Investeringsejendomme, beboelse	4.592.000	0	0
	<b>4.592.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 7 - Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede danske indkomst.

Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for L12a ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

### Note 8 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld hos kreditinstitutter på 2.284 tkr. er der deponeret ejerpantebrev på nomielt 3.798 tkr. med pant i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 4.592 tkr.