



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

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

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2020 - 30. JUNI 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 21. oktober 2021

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 2020 - 30. juni 2021	
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
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. juli 2020 - 30. juni 2021
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 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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 21. oktober 2021

Direktion:

Dennis Bjerregaard Sørensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i EJENDOMSELSKABET SØNDERGADE 2, VILDBJERG ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET SØNDERGADE 2, VILDBJERG ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 21. oktober 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ulrik Moeslund Olsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35407

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

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	2020/21 kr.	2019/20 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		231.400	43.606
Personaleomkostninger.....	1	-108.000	-36.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-334.000	-139.000
DRIFTSRESULTAT		-210.600	-131.394
Andre finansielle omkostninger.....	2	-66.708	-55.920
RESULTAT FØR SKAT		-277.308	-187.314
Skat af årets resultat.....	3	60.549	41.161
ÅRETS RESULTAT		-216.759	-146.153
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-216.759	-146.153
I ALT		-216.759	-146.153

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		4.310.000	4.644.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	4.310.000	4.644.000
ANLÆGSAKTIVER.....		4.310.000	4.644.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		70.000	70.000
Andre tilgodehavender.....		14.437	20.666
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		0	10.629
Periodeafgrænsningsposter.....		1.967	1.967
Tilgodehavender.....		86.404	103.262
Likvide beholdninger.....		35.846	62.429
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		122.250	165.691
AKTIVER.....		4.432.250	4.809.691
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		-688.172	-471.413
EGENKAPITAL.....		-563.172	-346.413
Hensættelse til udskudt skat.....		375.655	448.751
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		375.655	448.751
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.187.773	3.327.110
Selskabsskat.....		12.547	0
Anden gæld.....		89.284	77.199
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	3.289.604	3.404.309
Gæld til kreditinstitutter.....		120.000	100.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.152.986	1.173.341
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		978	0
Anden gæld.....		46.199	19.703
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.330.163	1.303.044
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		4.619.767	4.707.353
PASSIVER.....		4.432.250	4.809.691
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2020.....	125.000	-471.413	-346.413
Forslag til resultatdisponering.....		-216.759	-216.759
Egenkapital 30. juni 2021.....	125.000	-688.172	-563.172

NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager	108.000	36.000	
	108.000	36.000	
	2020/21 kr.	2019/20 kr.	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	34.456	17.200	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	32.252	38.720	
	66.708	55.920	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	12.547	-10.629	
Regulering af udskudt skat.....	-73.096	-30.532	
	-60.549	-41.161	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investeringseje domme	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1		5.061.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		investeringsejendomme	
Dagsværdi 30. juni 2021		4.310.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-334.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

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, ejendomstypen, 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. 380 tkr., hvortil de budgetterede driftsomkostninger udgør ca. 104 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 ejendommenes markedsværdi på hhv. -481 tkr. og +373 tkr.

Langfristede gældsforpligtelser

5

	30/6 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.307.773	120.000	2.720.000	3.427.110
Selskabsskat.....	12.547	0	0	0
Anden gæld.....	89.284	0	89.284	77.199
	3.409.604	120.000	2.809.284	3.504.309

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.

6

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

7

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på 3.307 tkr. er der deponeret et ejerpantebrev på nominelt 3.798 tkr. med pant i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

Investeringsejendomme.....	4.310.000
----------------------------	-----------

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET SØNDERGADE 2, VILDBJERG ApS for 2020/21 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.

Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da sidste år dækker en regnskabsperiode på 6 måneder, hvor indeværende år dækker 12 måneder.

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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme 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 salgsomkostninger 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.