

Ejendommen Tornegade 4, Rønne ApS

Tornegade 4, 1.
3700 Rønne
CVR-nr. 31 15 49 44

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 20/6-2024



Henrik Westh Thorsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	8
Balance 31. december 2023	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendommen Tornegade 4, Rønne ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 8. januar 2024

Direktion


Henrik Westh Thorsen


Thilo Godtfredsen


Jens Otto Arboe Sonne

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendommen Tornegade 4, Rønne ApS
Tornegade 4, 1.
3700 Rønne

CVR-nr.: 31 15 49 44

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Bornholm

Direktion

Henrik Westh Thorsen
Thilo Godtfredsen
Jens-Otto Arboe Sonne

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje ejendomme samt øvrig investering.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på kr. 7.039, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 809.049.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Tornegade 4, Rønne ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ændring af regnskabsmæssige skøn:

Selskabets ejendom optages til dagsværdi jf. Årsregnskabsloven §41. På baggrund af ændret afkastkrav samt sammenlignelige handler er ejendommens dagsværdi reduceret med t.kr. 1.070.

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende område:

Klassifikationen af langfristet gæld er ændret således, at posten nu indgår under langfristede gældsforpligtelser i stedet for under kortfristede gældsforpligtelser. Ændringen har medført, at langfristet gæld er øget med t.kr. 1.118 i 2023 samt t.kr. 920 i 2022, og anden gæld under kortfristede gældsforpligtelser er reduceret tilsvarende.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen udgøres af huslejeindtægter og måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter i takt med levering af huslejeydelsen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendommens drift.

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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi efter ÅRL §41 og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Omvurdering foretages med regelmæssige intervaller eller ved væsentlige ændringer i markedet, som kan medføre væsentlige udsving i dagsværdien. Opskrivninger og tilbageførsler heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	0 %

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftskostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter, der sikrer fremtidige pengestrømme af rentebetalinger, er klassificeret sammen med det lån instrumentet sikrer.

Anvendt regnskabspraksis

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og under egenkapitalen i dagsværdireserven. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		338.697	372.126
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-37.088</u>	<u>-48.588</u>
Resultat før finansielle poster		301.609	323.538
Finansielle omkostninger		<u>-143.607</u>	<u>-153.594</u>
Resultat før skat		158.002	169.944
Skat af årets resultat		<u>-165.041</u>	<u>-37.501</u>
Årets resultat		<u>-7.039</u>	<u>132.443</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-7.039</u>	<u>132.443</u>
		<u>-7.039</u>	<u>132.443</u>

Balance 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>3.560.860</u>	<u>4.667.448</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>3.560.860</u>	<u>4.667.448</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.560.860</u>	<u>4.667.448</u>
Likvide beholdninger		<u>39.449</u>	<u>43.238</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>39.449</u>	<u>43.238</u>
Aktiver i alt		<u><u>3.600.309</u></u>	<u><u>4.710.686</u></u>

Balance 31. december 2023

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		0	834.210
Reserve for dagsværdi af sikring		-58.827	-61.221
Overført resultat		742.876	749.915
Egenkapital		809.049	1.647.904
Hensættelse til udskudt skat		0	113.376
Hensatte forpligtelser i alt		0	113.376
Gæld til realkreditinstitutter		1.021.195	1.295.777
Anden gæld		1.117.982	920.330
Langfristede gældsforpligtelser	1,2	2.139.177	2.216.107
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1,2	304.620	319.241
Selskabsskat		43.802	110.396
Anden gæld		303.661	303.662
Kortfristede gældsforpligtelser		652.083	733.299
Gældsforpligtelser i alt		2.791.260	2.949.406
Passiver i alt		3.600.309	4.710.686
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for dagsværdi af sikring	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	834.210	-61.221	749.915	1.647.904
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-1.069.500	0	0	-1.069.500
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	3.069	0	3.069
Årets resultat	0	0	0	-7.039	-7.039
Skat af egenkapitalbevægelser	0	235.290	-675	0	234.615
Egenkapital 31. december 2023	125.000	0	-58.827	742.876	809.049

Noter

1 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.615.018	1.325.815	304.620	0
Anden gæld	0	1.117.982	0	1.117.982
	<u>1.615.018</u>	<u>2.443.797</u>	<u>304.620</u>	<u>1.117.982</u>

I gæld til realkreditinstitutter indgår negativ værdi af renteswap med t.kr. 75. Renteswappen har en hovedstol på t.kr. 1.595 og udløber i 2028.

2 Oplysning om dagsværdi

Renteswap

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>-78.489</u>
Ændringer der er indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	<u>3.069</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>-75.420</u>

2023
kr.

3 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør t.kr. 3.561.