

## Ejendommen Tornegade 4, Rønne ApS

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

### Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 26/6-2023



---

Henrik Westh Thorsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	7
Balance 31. december 2022	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

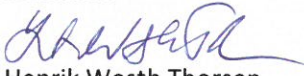
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 9. januar 2023

### 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 2022

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 2022 udviser et overskud på kr. 132.443, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 1.647.904.

### **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 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### 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.

### 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 huslejeudlejen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendommens drift.

## 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, 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 %

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

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

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 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 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.

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 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>372.126</b>	<b>338.674</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-48.588</u>	<u>-48.588</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>323.538</b>	<b>290.086</b>
Finansielle indtægter		0	1.736
Finansielle omkostninger		<u>-153.594</u>	<u>-161.797</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>169.944</b>	<b>130.025</b>
Skat af årets resultat		<u>-37.501</u>	<u>-28.222</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>132.443</u></b>	<b><u>101.803</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>132.443</u>	<u>101.803</u>
		<b><u>132.443</u></b>	<b><u>101.803</u></b>

## Balance 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	1	<u>4.667.448</u>	<u>4.716.036</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>4.667.448</b></u>	<u><b>4.716.036</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>4.667.448</b></u>	<u><b>4.716.036</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>43.238</b></u>	<u><b>9.471</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>43.238</b></u>	<u><b>9.471</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>4.710.686</b></u></u>	<u><u><b>4.725.507</b></u></u>

## Balance 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		834.210	843.180
Reserve for dagsværdi af sikring		-61.221	-281.772
Overført resultat		749.915	608.502
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.647.904</u></b>	<b><u>1.294.910</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		113.376	124.065
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>113.376</u></b>	<b><u>124.065</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.295.777	1.836.957
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2,3	<b><u>1.295.777</u></b>	<b><u>1.836.957</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2,3	319.241	367.354
Selskabsskat		110.396	59.556
Anden gæld		1.223.992	1.042.665
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.653.629</u></b>	<b><u>1.469.575</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.949.406</u></b>	<b><u>3.306.532</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>4.710.686</u></b>	<b><u>4.725.507</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for opkrivninger	Reserve for dagsværdi af sikring	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	843.180	-281.772	608.502	1.294.910
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-8.970	0	8.970	0
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	282.757	0	282.757
Årets resultat	0	0	0	132.443	132.443
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	-62.206	0	-62.206
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>834.210</b>	<b>-61.221</b>	<b>749.915</b>	<b>1.647.904</b>

## Noter

### 1 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Regnskabsmæssig værdi af materielle anlægsaktiver, som ville have været indregnet, hvis opskrivning ikke havde været foretaget	<u>3.597.948</u>

### 2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.204.311</u>	<u>1.615.018</u>	<u>319.241</u>	<u>0</u>
	<u><b>2.204.311</b></u>	<u><b>1.615.018</b></u>	<u><b>319.241</b></u>	<u><b>0</b></u>

I gæld til realkreditinstitutter indgår negativ værdi af renteswap med t.kr. 78. Renteswappen har en hovedstol på t.kr. 1.908 og udløber i 2028.

### 3 Oplysning om dagsværdi

#### Renteswap

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>-361.246</u>
Ændringer der er indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	<u>282.757</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>-78.489</u>

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 4.667.