

Ejendommen Tornegade 4, Rønne ApS

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

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 3/3-2021



Henrik Westh Thorsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	7
Balance 31. december 2020	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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.

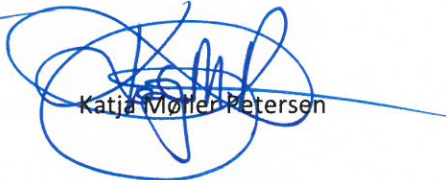
Rønne, den 8. februar 2021

Direktion


Henrik Westh Thorsen


Jens-Otto Arboe Sonne


Thilo Godtfredsen


Katja Møller Petersen

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 31 15 49 44

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Hjemsted: Bornholm

Direktion

Henrik Westh Thorsen
Thilo Godtfredsen
Katja Møller Petersen
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 2020 udviser et overskud på kr. 91.920, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 1.073.819.

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 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Regnskabspraksis er tilpasset ændringer i årsregnskabsloven, som træder i kraft for regnskabsår der starter 1. januar 2020. Dét medfører ændringer til præsentationen af noter og oplysninger i årsrapporten. Ændringen har ikke medført ændringer til indregning og måling i årsregnskabet.

Årsrapporten for 2020 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 huslejeindtæger og måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter i takt med levering af huslejeudlejen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 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 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 rentebetaling, 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 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Bruttofortjeneste		338.595	339.515
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-48.588</u>	<u>-48.588</u>
Resultat før finansielle poster		290.007	290.927
Finansielle omkostninger		<u>-171.447</u>	<u>-197.988</u>
Resultat før skat		118.560	92.939
Skat af årets resultat		<u>-26.640</u>	<u>-20.720</u>
Årets resultat		<u>91.920</u>	<u>72.219</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>91.920</u>	<u>72.219</u>
		<u>91.920</u>	<u>72.219</u>

Balance 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>4.764.624</u>	<u>4.813.212</u>
Materielle anlægsaktiver	1	<u>4.764.624</u>	<u>4.813.212</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.764.624</u>	<u>4.813.212</u>
Likvide beholdninger		<u>58</u>	<u>84.436</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>58</u>	<u>84.436</u>
Aktiver i alt		<u>4.764.682</u>	<u>4.897.648</u>

Balance 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		852.150	861.120
Reserve for dagsværdi af sikring		-401.060	0
Overført resultat		497.729	-85.043
Egenkapital		<u>1.073.819</u>	<u>901.077</u>
Hensættelse til udskudt skat		134.754	145.444
Hensatte forpligtelser i alt		<u>134.754</u>	<u>145.444</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.285.329	2.695.812
Langfristede gældsforpligtelser	2-3	<u>2.285.329</u>	<u>2.695.812</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2-3	381.465	385.145
Selskabsskat		50.388	28.579
Anden gæld		838.927	741.591
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.270.780</u>	<u>1.155.315</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.556.109</u>	<u>3.851.127</u>
Passiver i alt		<u>4.764.682</u>	<u>4.897.648</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for dagsværdi af sikring	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	861.120	0	-85.043	901.077
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	0	-481.882	481.882	0
Korrigeret egenkapital 1. januar 2020	125.000	861.120	-481.882	396.839	901.077
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-8.970	0	8.970	0
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	103.618	0	103.618
Årets resultat	0	0	0	91.920	91.920
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	-22.796	0	-22.796
Egenkapital 31. december 2020	125.000	852.150	-401.060	497.729	1.073.819

Noter

1 Materielle anlægsaktiver

Regnskabsmæssig værdi af materielle anlægsaktiver, som ville have været indregnet, hvis opskrivning ikke havde været foretaget

3.672.124

2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.080.957</u>	<u>2.666.794</u>	<u>381.465</u>	<u>759.469</u>
	<u>3.080.957</u>	<u>2.666.794</u>	<u>381.465</u>	<u>759.469</u>

I gæld til realkreditinstitutter indgår negativ værdi af renteswap med t.kr. 514. Renteswappen har en hovedstol på t.kr. 2.494 og udløber i 2028.

3 Oplysning om dagsværdi

I langfristede gældsforpligtelser indgår følgende finansielt instrument der måles til dagsværdi:

Renteswap

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo -617.797 -671.849

Ændringer der er indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen 103.618 54.052

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo -514.179 -617.797

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør t.kr. 4.765.