

# **Ejendomsselskabet Storegade 28 ApS**

Storegade 28A, 9560 Hadsund

CVR-nr. 33 37 88 07

## **Årsrapport**

**1. juli 2020 - 30. juni 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. november 2021.

---

Palle Justesen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Ejendomsselskabet Storegade 28 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsund, den 26. november 2021

**Direktion**

Palle Justesen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Storegade 28 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Storegade 28 ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

Hadsund, den 26. november 2021

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

**Anders Flensted Nielsen**

statsautoriseret revisor  
mne31397

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Storegade 28 ApS Storegade 28A 9560 Hadsund
	CVR-nr.: 33 37 88 07
	Stiftet: 29. december 2010
	Hjemsted: Mariagerfjord
	Regnskabsår: 1. juli 2020 - 30. juni 2021 11. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Palle Justesen
<b>Revisor</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ringvejen 8 9560 Hadsund
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen Danmark
<b>Modervirksomhed</b>	Tindi Sport ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten er i lighed med tidligere år besiddelse og udlejning af investeringsejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 534.398 kr. mod 471.584 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 337.975 kr. mod 142.427 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>534.398</b>	<b>471.584</b>
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	150.000	50.000
2 Personaleomkostninger	-72.586	-63.352
<b>Driftsresultat</b>	<b>611.812</b>	<b>458.232</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	12.306	10.910
Øvrige finansielle omkostninger	-192.784	-237.978
<b>Resultat før skat</b>	<b>431.334</b>	<b>231.164</b>
Skat af årets resultat	-93.359	-88.737
<b>Årets resultat</b>	<b>337.975</b>	<b>142.427</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	337.975	142.427
<b>Disponeret i alt</b>	<b>337.975</b>	<b>142.427</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>9.450.000</u>	<u>9.300.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.450.000</u>	<u>9.300.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>9.450.000</u></b>	<b><u>9.300.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	23.750	47.500
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.245.673	1.108.933
	Tilgodehavende selskabsskat	<u>0</u>	<u>8.998</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.269.423</u>	<u>1.165.431</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.269.423</u></b>	<b><u>1.165.431</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>10.719.423</u></b>	<b><u>10.465.431</u></b>



**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	150.000	150.000
	Overført resultat	1.594.142	1.256.167
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.744.142</u></b>	<b><u>1.406.167</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	439.440	352.307
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>439.440</u></b>	<b><u>352.307</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	5.133.049	5.266.141
	Gæld til pengeinstitutter	2.570.643	2.634.902
	Anden gæld	113.900	113.900
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.817.592</u>	<u>8.014.943</u>
4	Kortfristet del af langfristet gæld	193.115	141.100
	Gæld til pengeinstitutter	180.166	211.015
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
	Anden gæld	334.968	329.899
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>718.249</u>	<u>692.014</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>8.535.841</u></b>	<b><u>8.706.957</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>10.719.423</u></b>	<b><u>10.465.431</u></b>
<b>5</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6</b>	<b>Eventualposter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2019	150.000	1.113.740	1.263.740
Årets overførte overskud eller underskud	0	142.427	142.427
Egenkapital 1. juli 2020	150.000	1.256.167	1.406.167
Årets overførte overskud eller underskud	0	337.975	337.975
	<b>150.000</b>	<b>1.594.142</b>	<b>1.744.142</b>

## Noter

---

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	0	50.000
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	<u>150.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>150.000</u></b>	<b><u>50.000</u></b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	<u>72.586</u>	<u>63.352</u>
	<b><u>72.586</u></b>	<b><u>63.352</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2020	<u>9.541.750</u>	<u>9.541.750</u>
<b>Kostpris 30. juni 2021</b>	<b><u>9.541.750</u></b>	<b><u>9.541.750</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2020	-241.750	-291.750
Årets regulering til dagsværdi	<u>150.000</u>	<u>50.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2021</b>	<b><u>-91.750</u></b>	<b><u>-241.750</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021</b>	<b><u>9.450.000</u></b>	<b><u>9.300.000</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

---

### 4. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 30/6 2021</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 30/6 2021</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5.266.164	133.115	5.133.049	4.851.609
Gæld til pengeinstitutter	2.630.643	60.000	2.570.643	2.274.902
Anden gæld	113.900	0	113.900	0
	<b>8.010.707</b>	<b>193.115</b>	<b>7.817.592</b>	<b>7.126.511</b>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.266 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 9.450 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 4.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

### 6. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Tindi Sport ApS, CVR-nr. 10634784 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen oplyses i Tindi Sport ApS.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Storegade 28 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 poster direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

#### 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 og for betalte acon-to skatter.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Storegade 28 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 netto realisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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