

Hovedgaden 34
Rønde

Brunbjergvej 3
Risskov

Østeralle 8
Ebeltoft

SØNDERBORG KORN INVEST ApS

**C/O Brødr. Ewers A/S
Ellegårdvej 19
6400 Sønderborg**

**ÅRSRAPPORT
2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 13/6 2024

Claus Ewers

Medlem af:

CVR-nr. 33 88 33 07

Allinial GLOBAL®
An association of legally independent firms

RGD REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for SØNDERBORG KORN INVEST ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 13/6 2024

Direktion

Claus Ewers

Hans Otto Ewers

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i SØNDERBORG KORN INVEST ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SØNDERBORG KORN INVEST ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der er væsentlig usikkerhed om værdien af selskabets ejendom. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Rønde, den 13/6 2024

Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 38751646

René Ferrer Ruiz
statsautoriseret revisor
MNE nr.: mne33710

Selskabsoplysninger

Selskabet	SØNDERBORG KORN INVEST ApS C/O Brødr. Ewers A/S Ellegårdvej 19 6400 Sønderborg
	CVR-nr: 33 88 33 07 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Claus Ewers Hans Otto Ewers
Revisor	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionspartnerselskab Hovedgaden 34,1 8410 Rønde

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering, køb og salg af fast ejendom, samt udlejning og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed vedr. indregning og måling af en af selskabets investeringsejendomme. Investeringsejendommen er indregnet til dagsværdi efter den afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Dagsværdien er beregnet til t.kr. 82.576. Selskabet har varslet lejeforhøjelse til lejer. Den beregnede dagsværdi har derfor taget udgangspunkt i en forventet husleje. Der er usikkerhed vedr. indregning og måling, da der ikke er indgået konkrete aftaler med lejer omkring lejeforhøjelsen.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. 20.366.595, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 96.832.913 samt en egenkapital på kr. 59.197.644.

Årets resultat er påvirket af større regulering af dagsværdi på investeringsejendom beliggende Vestergade 23-25 t.kr. 22.030. Reguleringen sker som følge af en varslet huslejestigning til lejer, da huslejen hidtil har ligget væsentligt under markedslejen.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for SØNDERBORG KORN INVEST ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og amortisering af realkreditlån mv.

Skat af årets resultat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen tilbagediskonteres med den gennemsnitlige obligationsrente.

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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt den aktuelle skattesats.

Gældsforpligtelser

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1:

Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerede marked.

Niveau 2:

Værdien opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2023	2022
BRUTTORESULTAT	4.275.318	3.782.291
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	4.275.318	3.782.291
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	22.029.734	-137.850
DRIFTSRESULTAT	26.305.052	3.644.441
Andre finansielle indtægter	511.319	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	185.144	65.083
Andre finansielle omkostninger	-889.397	-250.336
RESULTAT FØR SKAT	26.112.118	3.459.188
Skat af årets resultat	-5.745.523	-761.022
ÅRETS RESULTAT	20.366.595	2.698.166
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	20.366.595	2.698.166
DISPONERET I ALT	20.366.595	2.698.166

Balance 31. december
AKTIVER

Note	2023	2022
4 Investeringsejendomme	91.143.000	68.056.116
Materielle anlægsaktiver	91.143.000	68.056.116
5 Andre tilgodehavender	1.314.047	2.095.143
Finansielle anlægsaktiver	1.314.047	2.095.143
ANLÆGSAKTIVER	92.457.047	70.151.259
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.627.181	4.176.596
Andre tilgodehavender	60.469	0
Tilgodehavender	3.687.650	4.176.596
Likvide beholdninger	688.216	971.713
OMSÆTNINGSAKTIVER	4.375.866	5.148.309
AKTIVER	96.832.913	75.299.568

Balance 31. december

PASSIVER

Note	2023	2022
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Dagsværdireserve for valutakursreguleringer og sikringstransaktioner	1.024.957	1.634.212
Overført resultat	58.047.687	37.681.092
EGENKAPITAL	59.197.644	39.440.304
Hensættelse til udskudt skat	11.251.031	5.739.780
HENSATTE FORPLIGTELSER	11.251.031	5.739.780
Prioritetsgæld	22.941.220	25.798.082
6 Langfristede gældsforpligtelser	22.941.220	25.798.082
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	2.936.352	2.973.269
Kreditinstitutter	173.061	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	114.451	111.718
Selskabsskat	62.431	844.560
Anden gæld	156.723	391.855
Kortfristede gældsforpligtelser	3.443.018	4.321.402
GÆLDSFORPLIGTELSER	26.384.238	30.119.484
PASSIVER	96.832.913	75.299.568

7 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	2023	2022
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
Virksomhedskapital ultimo	125.000	125.000
Dagsværdireserve for valutakursreguleringer og sikringstransaktioner primo	1.634.212	-86.682
Årets tilgang	0	1.720.894
Årets afgang	-609.255	0
Dagsværdireserve for valutakursreguleringer og sikringstransaktioner ultimo	1.024.957	1.634.212
Overført resultat, primo	37.681.092	34.982.926
Årets resultat	20.366.595	2.698.166
Overført resultat ultimo	58.047.687	37.681.092
EGENKAPITAL	59.197.644	39.440.304

Noter

2023
2022

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed vedr. indregning og måling af en af selskabets investeringsejendomme. Investeringsejendommen er indregnet til dagsværdi efter den afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Dagsværdien er beregnet til t.kr. 82.576. Selskabet har varslet lejeforhøjelse til lejer. Den beregnede dagsværdi har derfor taget udgangspunkt i en forventet husleje. Der er usikkerhed vedr. indregning og måling, da der ikke er indgået konkrete aftaler med lejer omkring lejeforhøjelsen.

2 Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af et forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

3 Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	22.029.734	0
	<hr/>	<hr/>
	22.029.734	0
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Noter

	Investering- sejendom- me
4 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. januar 2023	65.487.272
Årets tilgang	1.057.150
Afgang	0
Kostpris 31. december 2023	66.544.422
Opskrivninger 1. januar 2023	2.568.844
Opskrivninger	22.029.734
Opskrivninger 31. december 2023	24.598.578
Af-/nedskrivninger 1. januar 2023	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Af-/nedskrivninger	0
Af-/nedskrivninger 31. december 2023	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	91.143.000

Vestergade 23-25

Vurdering af ejendommens dagsværdi pr. 31.12.2023 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvilket tager udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. De anvendte skøn er baseret på afkastmodel opgjort på grundlag af budgetterede forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som er usikre og vanskelige at forudsige. Usikkerheden i vurderingen af ejendommens værdi kan have indflydelse på selskabets balance og resultatopgørelse.

Investeringsejendommene bliver anvendt til erhvervsudlejning. Ejendommen er indregnet til en dagsværdi på 82.576 t.kr.

Investeringsejendommen er indregnet efter dagsværdihierarkiet niveau 3.

Følsomhed ved ændring i afkastkrav	-0,25%	Basis	0,25%
Afkastprocent	6,25%	6,5%	6,75%
Dagsværdi t.kr.	85.879	82.576	79.518
Ændring i dagsværdi t.kr.	3.303	0	-3.058

H.E. Flemmers Have 21+23+25

Vurdering af ejendommens dagsværdi pr. 31.12.2023 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvilket tager udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. De anvendte skøn er baseret på afkastmodel opgjort på grundlag af budgetterede forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som er usikre og vanskelige at forudsige.

Noter

Investering- sejendom- me

Usikkerheden i vurderingen af ejendommens værdi kan have indflydelse på selskabets balance og resultatopgørelse.

Investeringsejendommene bliver anvendt til både erhvervsudlejning og boligudlejning. Ejendommene er indregnet til en dagsværdi på 8.567 t.kr.

Investeringsejendommene er indregnet efter dagsværdihierarkiet niveau 3.

Følsomhed ved ændring i afkastkrav	-0,25%	Basis	0,25%
Afkastprocent	4,5%	4,75%	5%
Dagsværdi t.kr	9.043	8.567	8.139
Ændring i dagsværdi t.kr.	476	0	-428

Noter

	Andre tilgodehav- ender
5 Andre finansielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. januar 2023	0
Årets tilgang	0
Afgang	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2023	0
	<hr/>
Opskrivninger	1.314.047
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2023	1.314.047
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2023	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Af-/nedskrivninger	0
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2023	0
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	1.314.047
	<hr/> <hr/>

Renteswap:

Selskabet har indgået en renteswap til regnskabsmæssig sikring af de fremtidige pengestrømme på den langfristet prioritetsgæld. Renteswappen er indgået med selskabets sædvanlige pengeinstitut og har sikret en fast rente på det variabelt forrentede kreditforeningslån. Renteswappen har en kontraktmæssig værdi på 15.200 t.kr. Under finansielle anlægsaktiver indgår dagsværdi af renteswap på 1.314 t.kr.

Renteswappen har en hovedstol på 19.000 t.kr. og sikrer en fast rente på 0,36 % i restløbetiden frem til 30. december 2031. Differencerenten afregnes kvartalsvist. Prioritetslånet og renteswappen er indgået med samme modpart, som vurderes at have en høj kreditværdighed til afledte finansielle instrumenter, hvorfor modpartsrisikoen vurderes som lav.

Beregning af dagsværdien er foretaget af ekstern vurderingspart.

Renteswappen er indregnet efter dagsværdihierarkiet niveau 2.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	28.771.352	25.877.572	2.936.352	10.909.370
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	28.771.352	25.877.572	2.936.352	10.909.370
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Noter

	2023	2022
7 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
Værdi ultimo indregnet i balancen		
Investeringsejendomme	91.143.000	68.056.116
Renteswap	1.314.047	2.095.143
	<u>92.457.047</u>	<u>70.151.259</u>
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen		
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	22.029.734	0
	<u>22.029.734</u>	<u>0</u>
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen		
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	0	137.850
	<u>0</u>	<u>137.850</u>
Årets ændringer i dagsværdi indregnet på egenkapitalen		
Renteswap	-781.096	2.206.274
	<u>-781.096</u>	<u>2.206.274</u>

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 25.878 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør i alt t.kr. 91.143.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Claus Ewers

Direktør

På vegne af: Sønderborg Korn Invest ApS

Serienummer: 566e1f1d-48c3-43b3-a1f7-758138ac7222

IP: 217.63.xxx.xxx

2024-06-13 06:47:22 UTC



Hans Otto Ewers

Direktør

På vegne af: Sønderborg Korn Invest ApS

Serienummer: 2e92a6a3-9794-42a0-846c-728a52e45967

IP: 217.63.xxx.xxx

2024-06-13 06:49:52 UTC



René Ferrer Ruiz

KOVSTED & SKOVGÅRD REVISION & RÅDGIVNING STATS-AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 38751646

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Statsautoriseret re...

Serienummer: a3026c71-6cc9-4024-8c42-bfb0f98b3272

IP: 87.54.xxx.xxx

2024-06-13 07:21:34 UTC



Claus Ewers

Dirigent

På vegne af: Sønderborg Korn Invest ApS

Serienummer: 566e1f1d-48c3-43b3-a1f7-758138ac7222

IP: 217.63.xxx.xxx

2024-06-13 10:11:25 UTC



Penneo dokumentnøgle: FL3M6-KS306-CBWWZ-3YTOP-8CALL-LMS14

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**