

# Suncore Ejendomme ApS

Borgergade 24, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 34 49 00 82

## Årsrapport

**1. juli 2023 - 30. juni 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. september 2024.

---

Søren Rosenville Mirzai  
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 2023 - 30. juni 2024</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Suncore Ejendomme 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 19. september 2024

### Direktion

Søren Rosenville Mirzai  
Direktør

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

---

### **Til kapitalejeren i Suncore Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Suncore Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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.

Silkeborg, den 19. september 2024

### **Revisionshuset Tal & Tanker**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 31 56 64

Per Jensen  
Statsautoriseret revisor  
mne34087

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Suncore Ejendomme ApS Borgergade 24 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 34 49 00 82 Stiftet: 9. maj 2012 Hjemsted: Silkeborg Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Søren Rosenville Mirzai, Direktør
<b>Revisor</b>	Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Stagehøjvej 22 8600 Silkeborg
<b>Modervirksomhed</b>	Mirzai Holding ApS 26 63 94 76

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at købe, sælge og udleje fast ejendom.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 1.540.106 kr. mod 1.332.238 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -7.619 kr. mod 1.435.590 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.540.106</b>	<b>1.332.238</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	15.347	-696.621
1 Personaleomkostninger	<u>-592.540</u>	<u>-592.615</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>962.913</b>	<b>43.002</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	52.786	0
Andre finansielle indtægter	0	2.746.227
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-1.041.754</u>	<u>-984.080</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-26.055</b>	<b>1.805.149</b>
Skat af årets resultat	<u>18.436</u>	<u>-369.559</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-7.619</u></b>	<b><u>1.435.590</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	1.435.590
Disponeret fra overført resultat	<u>-7.619</u>	<u>0</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-7.619</u></b>	<b><u>1.435.590</u></b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2024	2023
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	34.104.991	34.089.644
Materielle anlægsaktiver i alt	34.104.991	34.089.644
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>34.104.991</b>	<b>34.089.644</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	42.147	66.635
4 Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	49.213	0
Andre tilgodehavender	0	40.000
Tilgodehavender i alt	91.360	106.635
Likvide beholdninger	25.603	44.299
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>116.963</b>	<b>150.934</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>34.221.954</b>	<b>34.240.578</b>



## Balance 30. juni

---

<b>Passiver</b>		
Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	400.000	400.000
Overført resultat	6.893.465	6.901.085
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.293.465</b>	<b>7.301.085</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	839.591	808.814
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>839.591</b>	<b>808.814</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	17.957.259	18.575.718
Deposita	645.742	638.242
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	525.426
Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.603.001	19.739.386
Kortfristet del af langfristet gæld	640.000	630.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	12.340
Leverandører af varer og tjenesteydelser	46.654	65.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.157.415	5.192.184
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	525.426	368.588
Anden gæld	116.402	123.181
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.485.897	6.391.293
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>26.088.898</b>	<b>26.130.679</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>34.221.954</b>	<b>34.240.578</b>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### 7 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. juli 2023	400.000	6.901.084	7.301.084
Årets overførte overskud eller underskud	0	-7.619	-7.619
	<b>400.000</b>	<b>6.893.465</b>	<b>7.293.465</b>

## Noter

---

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger og gager	586.838	586.864
Andre omkostninger til social sikring	<u>5.702</u>	<u>5.751</u>
	<b><u>592.540</u></b>	<b><u>592.615</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	249.431	250.248
Andre finansielle omkostninger	<u>792.323</u>	<u>733.832</u>
	<b><u>1.041.754</u></b>	<b><u>984.080</u></b>

## Noter

---

	<u>30/6 2024</u>	<u>30/6 2023</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2023	31.263.352	31.085.739
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>177.613</u>
<b>Kostpris 30. juni 2024</b>	<b><u>31.263.352</u></b>	<b><u>31.263.352</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2023	2.826.292	3.522.913
Årets regulering til dagsværdi	<u>15.347</u>	<u>-696.621</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2024</b>	<b><u>2.841.639</u></b>	<b><u>2.826.292</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024</b>	<b><u>34.104.991</u></b>	<b><u>34.089.644</u></b>

Selskabets investeringsejendomme består af 5 boligejendomme på i alt 535 m<sup>2</sup> beliggende i Silkeborg og 3 kontorejendomme beliggende i Silkeborg og Randers.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt  
+/- Reguleringer til lejen  
- Vedligeholdelsesomkostninger  
- Driftsomkostninger  
- Administration  
= Reguleret driftsresultat  
/ Afkastprocent  
= Bruttoværdi

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

- Julsøvej 45, 8600 Silkeborg (5 ejerboliger): 4,75 %
- Borgergade 53, 8600 Silkeborg (kontor): 6,25 %
- Hobrovej 109, 8920 Randers (kontor): 6,25 %
- Borgergade 24, 8600 Silkeborg (kontor): 5,5 %

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 34.105 t.kr. pr. 30. juni 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 2.746 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 3.314 t.kr.

### 4. Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttet virksomhed t.kr. 49 afregnes i november 2025.

### 5. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	18.597.259	19.205.718
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-640.000</u>	<u>-630.000</u>
	<u><b>17.957.259</b></u>	<u><b>18.575.718</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>15.467.332</u>	<u>16.140.429</u>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 18.856 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 34.105 t.kr.

### 7. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Mirzai Holding ApS, CVR-nr. 26 63 94 76, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

### 7. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Suncore Ejendomme 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.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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 posteringer 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).

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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”.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme 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 investeringsejendomme".

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 acontoskatter.

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 skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Suncore Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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.

### **Gældsforpligtelser**

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