

# Sønderland Ejendomme ApS

Sønderlandsgade 9  
7500 Holstebro

CVR-nr. 39 65 25 60

## Årsrapport for 2022

(5. regnskabsår)



**REVISION LIMFJORD**

FORRETNING FRYDER

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 14. juni 2023

---

Klaus Bang Carstensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Sønderland Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min 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.

Holstebro, den 14. juni 2023

### **Direktion**

Klaus Bang Carstensen  
direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsrapport**

### **Til kapitalejerne i Sønderland Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsrapporten for Sønderland Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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

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

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 14. juni 2023

**REVISION LIMFJORD**  
**Godkendt Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 41 45 45 55

Bjarne Nielsen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne3189

**Selskabsoplysninger**

**Selskabet**

Sønderland Ejendomme ApS  
Sønderlandsgade 9  
7500 Holstebro

Telefon: 97427999

CVR-nr.: 39 65 25 60

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Holstebro Kommune

**Direktion**

Klaus Bang Carstensen, direktør

**Revisor**

REVISION LIMFJORD  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Kirkestræde 9, 2. sal  
7500 Holstebro

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i at eje og drive fast ejendom med udlejning.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 1.241.916, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 5.182.432.

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Årets resultat er positivt påvirket af en positiv værdiregulering på investeringsejendom på kr. 39.183. Der henvises til note 2 vedr. følsomhed.

### 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 Sønderland Ejendomme 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.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Ejendommens drift**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager mv. til selskabets medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder mindre nyanskaffelser.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

## 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, realiserede kursgevinster og -tab vedrørende låneomlægning 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

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved eventuelle efterfølgende salg.

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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, forsikring og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## 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 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### 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, selskabsdeltagere og ledelse samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.269.118</b>	<b>1.218.691</b>
Personaleomkostninger		-60.000	0
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>1.209.118</b>	<b>1.218.691</b>
Afskrivninger		0	-10.273
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>1.209.118</b>	<b>1.208.418</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		39.183	322.244
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.248.301</b>	<b>1.530.662</b>
Finansielle indtægter		1.098.822	0
Finansielle omkostninger		-734.605	-319.795
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.612.518</b>	<b>1.210.867</b>
Skat af årets resultat	1	-370.602	-267.056
<b>Årets resultat</b>		<b>1.241.916</b>	<b>943.811</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.241.916	943.811
		<b>1.241.916</b>	<b>943.811</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme		22.079.136	22.039.953
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>22.079.136</b>	<b>22.039.953</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>22.079.136</b>	<b>22.039.953</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Andre tilgodehavender		43.571	68.927
Periodeafgrænsningsposter		27.546	26.876
<b>Tilgodehavender</b>		<b>71.117</b>	<b>95.803</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>71.117</b>	<b>95.803</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>22.150.253</b>	<b>22.135.756</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		5.132.432	3.890.516
<b>Egenkapital</b>		<b>5.182.432</b>	<b>3.940.516</b>
Hensættelse til udskudt skat		526.598	517.830
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>526.598</b>	<b>517.830</b>
Gæld til realkreditinstitutter		12.137.968	13.419.989
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>12.137.968</b>	<b>13.419.989</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	585.637	724.285
Kreditinstitutter		1.332.865	1.334.801
Leverandører af varer og tjenesteydelser		87.268	99.720
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.650.420	1.618.060
Selskabsskat		295.834	132.064
Anden gæld		351.231	348.491
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.303.255</b>	<b>4.257.421</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>16.441.223</b>	<b>17.677.410</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>22.150.253</b>	<b>22.135.756</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	3.890.516	3.940.516
Årets resultat	0	1.241.916	1.241.916
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>5.132.432</b>	<b>5.182.432</b>

Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	361.834	196.064
Årets udskudte skat	8.768	70.992
	<u>370.602</u>	<u>267.056</u>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar 2022		<u>19.713.057</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>19.713.057</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022		2.326.896
Årets værdireguleringer		<u>39.183</u>
Værdireguleringer 31. december 2022		<u>2.366.079</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<u><b>22.079.136</b></u>

**Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Selskabets investeringsejendom, er beliggende Sønderlandsgade 9 og 11, 7500 Holstebro. Ejendommen anvendes hovedsagelig til Fysioterapi samt øvrig erhvervs- og privat udlejning. Investeringsejendommen måles til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model. Det anvendte afkastkrav udgør 4,9%.

En forøgelse i afkastkravet på 0,5 %-point vil reducere investeringsejendommens værdi med ca. 2 mio. kr. En formindskelse i afkastkravet på 0,5 %-point vil forøge investeringsejendommens værdi med ca. 2,5 mio. kr.

Herudover er anvendt følgende forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- Der forventes ikke store udsving i antallet af udlejede lejemål.
- Igangværende byggeprojekter i Holstebro by ikke markant ændrer markedet i nedadgående retning.
- Ejendommen er kategoriseret som en velbeliggende ejendom i større handelsbyer i provinsen, udlejet til butikker og foreninger med betydelig kapitalstyrke, herunder flere på lange uopsigelige lejekontrakter.
- Høj vedligeholdelsesstandard.
- ca. 63% af fremmedkapitalen er med fast rente indtil 2040.
- Afkastet overstiger nuværende renteniveau, herunder fast rente aftaler.
- Der indgår ikke tomgang i værdiberegningen.
- I værdiberegningen udgør udlejning til erhverv 86% og til private 14%.

## Noter

**3 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld 1. januar 2022 kr.	Gæld 31. december 2022 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	14.144.274	12.723.605	585.637	9.668.759
	<b>14.144.274</b>	<b>12.723.605</b>	<b>585.637</b>	<b>9.668.759</b>

**4 Eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 12.724, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 22.079.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.000 i ovenstående grunde og bygninger.