



*Ejendomsselskabet Sydbornholm ApS  
Stengade 69  
3700 Rønne*

*CVR-nummer: 41434147*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar 2023 - 31. december 2023*

*(4. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den <sup>11/2</sup> 2024

Michael Møller  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Egenkapitalopgørelse .....	13
Noter .....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Sydbornholm ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 11/7 2024

**Direktion**

Michael Møller



## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Sydbornholm ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sydbornholm ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

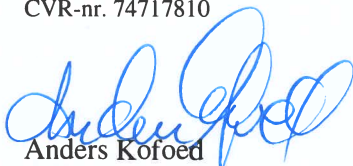
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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.

Rønne, den 11 / 7 2024

### Rønne Revision I/S

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
CVR-nr. 74717810



Anders Kofoed  
statsautoriseret revisor  
mne7399  
FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet** Ejendomsselskabet Sydbornholm ApS  
Stengade 69  
3700 Rønne

E-mail: bogholderi@mhbornholm.dk

CVR-nr.: 41 43 41 47  
Kommune: Bornholm  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Michael Møller

**Pengeinstitut** Nykredit Bank A/S  
Store Torv 15  
3700 Rønne

**Revisor** Rønne Revision I/S  
Store Torvegade 12, 1  
3700 Rønne

**Revisorteam** Anders Kofoed  
Betina Lou

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består af udlejning af fast ejendom.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ingen særlige forhold været, som skønnes at have påvirket selskabets samlede resultat.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør t.kr. 15.820. Dagsværdien opgøres for ejendommene på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jfr omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, og en forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,1 mio.kr. jfr. omtale heraf i regnskabs note 1.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør t.kr. 496, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 16.160, og en egenkapital på t.kr. 4.144.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

### **Den forventede udvikling i regnskabsåret 2024**

Der forventes en uændret aktivitet og indtjening før dagsværdiregulering for regnskabsåret 2024.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sydbornholm ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

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

### Generelt om indregning og måling

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 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 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.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

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

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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

#### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt 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, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

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

#### Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Øvrige materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0

#### 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.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver 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. 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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>1.070.538</b>	<b>1.134.918</b>
Af- og nedskrivninger.....	-15.142	-15.142
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>1.055.396</b>	<b>1.119.776</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	-115.000	760.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>940.396</b>	<b>1.879.776</b>
Andre finansielle indtægter .....	339	291
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	0	-90.000
Andre finansielle omkostninger .....	-322.621	-114.377
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>618.114</b>	<b>1.675.690</b>
2 Skat af årets resultat.....	-121.819	-355.071
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>496.295</b>	<b>1.320.619</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	496.295	1.320.619
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>496.295</b>	<b>1.320.619</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

## AKTIVER

	2023	2022
3 Investeringsejendomme .....	15.820.000	15.935.000
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	90.851	105.993
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>15.910.851</b>	<b>16.040.993</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>15.910.851</b>	<b>16.040.993</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	235.960	128.071
Andre tilgodehavender .....	7.562	23.714
Periodeafgrænsningsposter .....	5.500	5.500
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>249.022</b>	<b>157.285</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>72</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>249.094</b>	<b>157.285</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>16.159.945</b>	<b>16.198.278</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital .....	40.000	40.000
Reserve for opskrivninger .....	0	0
Overført resultat.....	4.103.674	3.607.378
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4.143.674</b>	<b>3.647.378</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	574.653	600.212
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>574.653</b>	<b>600.212</b>
Prioritetsgæld.....	6.679.363	6.769.404
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6.679.363</b>	<b>6.769.404</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	142.300	196.515
Kreditinstitutter .....	0	43.104
<b>5 Gæld til tilknyttede virksomheder.....</b>	<b>3.987.397</b>	<b>4.321.172</b>
Selskabsskat.....	147.378	186.560
<b>6 Anden gæld.....</b>	<b>485.180</b>	<b>433.933</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>4.762.255</b>	<b>5.181.284</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>11.441.618</b>	<b>11.950.688</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>16.159.945</b>	<b>16.198.278</b>
7 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
8 Eventualposter mv.		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Nærtstående parter		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
Virksomhedskapital primo .....	40.000	40.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>
Reserve for opskrivninger primo .....	0	1.560.000
Korrektion primo .....	0	-1.560.000
Reserve for opskrivninger primo .....	0	0
<b>Reserve for opskrivninger ultimo .....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overført resultat, primo .....	3.607.379	726.759
Årets resultat .....	496.295	1.320.619
Overførsel reserve for opskrivninger .....	0	1.560.000
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>4.103.674</b>	<b>3.607.378</b>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>4.143.674</b>	<b>3.647.378</b>

## NOTER

	2023	2022
<b>1 Usikkerhed ved indregning og måling</b>		
Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendom. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere dagsværdien med 1,1 mio. kr., jf. omtale heraf i note 8.		
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat.....	147.378	186.560
Regulering af udskudt skat .....	-25.559	168.511
	<hr/>	<hr/>
<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>	<b>121.819</b>	<b>355.071</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo.....	13.247.410	151.420
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2023	13.247.410	151.420
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo .....	2.725.120	0
Afgang i årets løb .....	-115.000	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2023	2.610.120	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo.....	-37.530	-45.426
Årets af-/nedskrivninger.....	0	-15.143
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2023	-37.530	-60.569
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>15.820.000</b>	<b>90.851</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Ved beregning af investeringsejendommens værdi er der forudsat et afkastkrav på 6,5 % for beboelsesejendomme og 7,5 % for erhvervsejendomme.

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	6.965.919	6.821.663	142.300	6.216.000
	<u>6.965.919</u>	<u>6.821.663</u>	<u>142.300</u>	<u>6.216.000</u>
			2023	2022
<b>5 Gæld til tilknyttede virksomheder</b>				
Kortfristet gæld tilknyttede virksomheder.....			3.987.397	4.321.172
			<u>3.987.397</u>	<u>4.321.172</u>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder i alt.....</b>			<u><b>3.987.397</b></u>	<u><b>4.321.172</b></u>
<b>6 Anden gæld</b>				
Skattekontoen .....			18.187	17.938
Skyldige omkostninger.....			87.487	65.172
Deposita.....			191.025	197.775
Forudbetalt husleje .....			188.481	153.048
			<u>485.180</u>	<u>433.933</u>
<b>Anden gæld i alt .....</b>			<u><b>485.180</b></u>	<u><b>433.933</b></u>
<b>7 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>				
Værdi ultimo indregnet i balancen				
Dagsværdi af investeringsejendomme ultimo indregnet i balancen.....			15.820.000	15.935.000
			<u>15.820.000</u>	<u>15.935.000</u>
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen				
Årets urealiserede gevinster på investeringsejendomme indregnet i resultatopgørelsen.....			0	760.000
			<u>0</u>	<u>760.000</u>
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen				
Årets urealiserede tab på investeringsejendomme indregnet i resultatopgørelsen.....			115.000	0
			<u>115.000</u>	<u>0</u>

NOTER

2023

2022

**8 Eventualposter mv.**

**Eventualaktiver**

Selskabet råder ikke over aktiver ud over, hvad der fremgår af balancen.

**Eventualforpligtelser**

Der påhviler ikke selskabet forpligtelser ud over, hvad der fremgår af balancen.

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for prioritetsgæld er lyst pant på t.kr. 7.532 i ejendommen Torvet 4, Nexø.

**10 Nærtstående parter**

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Møller Holding Bornholm ApS, Stengade 69, 3700 Rønne