



**Ejendomsselskabet Søndergade  
11-13 ApS**

Mariane Thomsens Gade 1, 5.  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 41947756

**Årsrapport 01.05.2019 - 30.04.2020**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
06.01.2021

---

**Lasse Skaarup Christensen**  
Dirigent

# Indhold

|  |    |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger                     | 2  |
| Ledelsespåtegning                          | 3  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4  |
| Ledelsesberetning                          | 7  |
| Resultatopgørelse for 2019/20              | 8  |
| Balance pr. 30.04.2020                     | 9  |
| Egenkapitalopgørelse for 2019/20           | 11 |
| Noter                                      | 12 |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 14 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Søndergade 11-13 ApS

Mariane Thomsens Gade 1, 5.

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 41947756

Hjemsted: Aarhus C

Regnskabsår: 01.05.2019 - 30.04.2020

## Direktion

Mikkel Vaupell Grene, direktør

Cresten Vaupell Grene, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2019 - 30.04.2020 for Ejendomsselskabet Søndergade 11-13 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2019 - 30.04.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 06.01.2021

## Direktion

**Mikkel Vaupell Grene**  
direktør

**Cresten Vaupell Grene**  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Søndergade 11-13 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Søndergade 11-13 ApS for regnskabsåret 01.05.2019 - 30.04.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2019 - 30.04.2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 for 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 brugerne 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. 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 anvendte 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 herudover 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.

Aarhus, den 06.01.2021

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Thomas Rosquist Andersen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne31482

**Mads Fauerskov**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne35428

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

## **Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet stiftet med tilbagevirkende kraft fra 01.05.2019 som følge af spaltning af Søstrene Grenes Handelskompagnie A/S.

Ved spaltningen er alle aktiver og forpligtelser, der vedrører ejendommen Søndergade 11-13, overdraget fra Søstrene Grenes Handelskompagnie A/S, der samtidig er opløst.

Selskabet har valgt at anvende book value-metoden ved opstilling af regnskabet for 2019/20, og der er således overført bogførte værdier.

Årets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



# Resultatopgørelse for 2019/20

|  | Note | 2019/20<br>kr.   |
|--|------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>          |      | <b>3.696.670</b> |
| Af- og nedskrivninger                  |      | (857.502)        |
| <b>Driftsresultat</b>                  |      | <b>2.839.168</b> |
| Andre finansielle omkostninger         | 1    | (597.023)        |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>2.242.145</b> |
| Skat af årets resultat                 | 2    | (529.592)        |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>1.712.553</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                  |
| Overført resultat                      |      | 1.712.553        |
| <b>Resultatdisponering</b>             |      | <b>1.712.553</b> |

# Balance pr. 30.04.2020

## Aktiver

|                           | Note | 2019/20<br>kr.    |
|---------------------------|------|-------------------|
| Grunde og bygninger       |      | 67.532.865        |
| <b>Materielle aktiver</b> | 3    | <b>67.532.865</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>      |      | <b>67.532.865</b> |
| <b>Aktiver</b>            |      | <b>67.532.865</b> |

**Passiver**

|   | Note | 2019/20<br>kr.    |
|---|------|-------------------|
| Virksomhedskapital                            |      | 40.000            |
| Reserve for opskrivninger                     |      | 3.120.000         |
| Overført overskud eller underskud             |      | 20.850.742        |
| <b>Egenkapital</b>                            |      | <b>24.010.742</b> |
| Udskudt skat                                  |      | 12.811.000        |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                 |      | <b>12.811.000</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                |      | 28.284.681        |
| Skyldig skat                                  |      | 605.592           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        | 4    | <b>28.890.273</b> |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 4    | 1.477.887         |
| Deposita                                      |      | 6.675             |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser      |      | 25.000            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder             |      | 311.288           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        |      | <b>1.820.850</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>30.711.123</b> |
| <b>Passiver</b>                               |      | <b>67.532.865</b> |
| Eventualforpligtelser                         | 5    |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 6    |                   |
| Koncernforhold                                | 7    |                   |

# Egenkapitalopgørelse for 2019/20

|                                  | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overkurs ved<br>emission<br>kr. | Reserve for<br>opskrivninger<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | I alt<br>kr.      |
|----------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|--|-------------------|
| Indskudt ved stiftelse           | 40.000                         | 19.138.189                      | 0                                   | 0  | 19.178.189        |
| Overført fra overkurs            | 0                              | (19.138.189)                    | 0                                   | 19.138.189                                     | 0                 |
| Årets opskrivninger              | 0                              | 0                               | 4.000.000                           | 0  | 4.000.000         |
| Skat af<br>egenkapitalbevægelser | 0                              | 0                               | (880.000)                           | 0  | (880.000)         |
| Årets resultat                   | 0                              | 0                               | 0                                   | 1.712.553                                      | 1.712.553         |
| <b>Egenkapital ultimo</b>        | <b>40.000</b>                  | <b>0</b>                        | <b>3.120.000</b>                    | <b>20.850.742</b>                              | <b>24.010.742</b> |

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

|                                 | <b>2019/20</b> |
|---------------------------------|----------------|
|                                 | <b>kr.</b>     |
| Renteomkostninger i øvrigt      | 569.358        |
| Øvrige finansielle omkostninger | 27.665         |
|                                 | <b>597.023</b> |

## 2 Skat af årets resultat

|                         | <b>2019/20</b> |
|-------------------------|----------------|
|                         | <b>kr.</b>     |
| Aktuel skat             | 605.592        |
| Ændring af udskudt skat | (76.000)       |
|                         | <b>529.592</b> |

## 3 Materielle aktiver

|                                     | <b>Grunde<br/>og bygninger<br/>kr.</b> |
|-------------------------------------|--|
| Tilgange                            | 64.390.367                             |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>64.390.367</b>                      |
| Årets opskrivninger                 | 4.000.000                              |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>         | <b>4.000.000</b>                       |
| Årets afskrivninger                 | (857.502)                              |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b> | <b>(857.502)</b>                       |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>67.532.865</b>                      |

Selskabets grunde og bygninger er opskrevet til dagsværdi svarende til ejendommens markedsværdi i henhold til Årsregnskabslovens § 41.

Ekstern vurderingsmand har medvirket ved vurderingen af ejendommen. Den opgjorte kontante markedsværdi er opgjort til 67.500 t.kr. Værdiansættelsen er udarbejdet på baggrund af markedsforsudsætninger samt konjunkturforskel ved vurderingstidspunktet pr. 01.04.2020.

Opskrivning indregnes direkte på egenkapitalen under "Reserve for opskrivninger".

#### 4 Langfristede forpligtelser

|                                | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2019/20<br/>kr.</b> | <b>Forfald<br/>efter 12<br/>måneder<br/>2019/20<br/>kr.</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år<br/>2019/20<br/>kr.</b> |
|--------------------------------|---|---|--|
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.477.887   | 28.284.681  | 22.278.434   |
| Skyldig skat                   | 0   | 605.592   | 0  |
|                                | <b>1.477.887</b>  | <b>28.890.273</b>   | <b>22.278.434</b>                                  |

#### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Søstrene Grenes Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og pr. 01.05.2019 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 67.533 t.kr.

Selskabet har udstedt skadesløsbrev med en nominal værdi på 10.000 t.kr., der er registreret i selskabets ejendom som sikkerhed for engagementet med Sydbank.

#### 7 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:  
Søstrene Grenes Holding ApS, Aarhus C

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
Søstrene Grenes Holding ApS, Aarhus C

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

## Manglende sammenlignelighed

Selskabet er stiftet med tilbagevirkende kraft fra 01.05.2019 som følge af spaltning af Søstrene Grenes Handelskompagnie A/S.

Ved spaltningen er alle aktiver og forpligtelser, der vedrører ejendommen Søndergade 11-13, overdraget fra Søstrene Grenes Handelskompagnie A/S, der samtidig er opløst.

Selskabet har valgt at anvende book value-metoden ved opstilling af regnskabet for 2019/20, og der er således sket overførsel af bogførte værdier.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokale- og administrationsomkostninger mv.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra prioritetsgæld, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## **Balancen**

### **Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|           |       |
|-----------|-------|
| Bygninger | 50 år |
|-----------|-------|

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld



til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.