



Tlf.: 96 14 27 00  
skive@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Asylgade 1 U, 5. sal  
DK-7800 Skive  
CVR-nr. 20 22 26 70

**STORGADE 25 SORØ APS**  
**MARIENLYSTVEJ 53, 7800 SKIVE**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 10. juni 2024

---

**Bertel Gantiis**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Storgade 25 Sorø ApS Marienlystvej 53 7800 Skive
	CVR-nr.: 42 59 49 46 Stiftet: 11. august 2021 Kommune: Skive Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Bertel Gantriis
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Asylgade 1 U, 5. sal 7800 Skive
<b>Pengeinstitut</b>	Ringkøbing Landbobank A/S Torvet 1 6950 Ringkøbing
	Sparekassen Danmark Frederiksgade 8 7800 Skive

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Storgade 25 Sorø 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 10. juni 2024

Direktion:

---

Bertel Gantriis

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i Storgade 25 Sorø ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Storgade 25 Sorø ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Skive, den 10. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Hagerup  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23294

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	1	<b>2.276.726</b>	<b>-353.914</b>
Administrationsomkostninger.....		-1.067.946	-1.138.351
<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b> .....		<b>1.208.780</b>	<b>-1.492.265</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-2.434.769	17.139.565
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-1.225.989</b>	<b>15.647.300</b>
Øvrige finansielle omkostninger.....	2	-2.796.639	-4.236.653
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-4.022.628</b>	<b>11.410.647</b>
Skat af årets resultat.....	3	928.072	-2.553.000
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-3.094.556</b>	<b>8.857.647</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-3.094.556	8.857.647
<b>I ALT</b> .....		<b>-3.094.556</b>	<b>8.857.647</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		59.756.000	59.720.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>59.756.000</b>	<b>59.720.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>59.756.000</b>	<b>59.720.000</b>
Andre tilgodehavender.....		51.390	750.565
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		0	43.072
Periodeafgrænsningsposter.....		93.081	20.612
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>144.471</b>	<b>814.249</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>327.847</b>	<b>696.169</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>472.318</b>	<b>1.510.418</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>60.228.318</b>	<b>61.230.418</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		8.742.715	11.837.271
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>8.782.715</b>	<b>11.877.271</b>
Hensættelser til udskudt skat.....		1.668.000	2.596.072
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.668.000</b>	<b>2.596.072</b>
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve.....		3.312.276	3.028.209
Gæld til pengeinstitutter.....		40.000.000	40.000.000
Deposita.....		343.884	244.255
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>43.656.160</b>	<b>43.272.464</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		344.305	1.000.550
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		467.482	1.110.468
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....		5.265.261	1.269.664
Anden gæld.....		0	568
Periodeafgrænsningsposter.....		44.395	103.361
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>6.121.443</b>	<b>3.484.611</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>49.777.603</b>	<b>46.757.075</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>60.228.318</b>	<b>61.230.418</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	40.000	0	11.837.271	11.877.271
Forslag til resultatdisponering.....			-3.094.556	-3.094.556
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>40.000</b>	<b>0</b>	<b>8.742.715</b>	<b>8.782.715</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Medarbejderforhold</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
<b>Øvrige finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	453.673	76.276	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	2.342.966	4.160.377	
	<b>2.796.639</b>	<b>4.236.653</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Regulering af udskudt skat.....	-928.072	2.553.000	
	<b>-928.072</b>	<b>2.553.000</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
kr.		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2023.....		42.580.435	
Tilgang.....		2.470.769	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>45.051.204</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		17.139.565	
Årets værdireguleringer.....		-2.434.769	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>		<b>14.704.796</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>59.756.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
kr.		Etape 3 Blandet udlejning	
Dagsværdi 31. december 2023.....	7.500.000	52.300.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	0	-2.434.769	

**NOTER**

**Note**

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

4

Ejendommen består af en ejendom - Storgade 25, Sorø, som er udlejet til både erhvervs- og private lejemål.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelses model, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes til at udgøre 2.642 tkr. pr. år samlet set for den blandede ejendom, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1,3 tkr. årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 0,2 tkr. samt en udlejningsprocent på 95 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat i intervallet 5 - 5,5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5 - 5,5% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Sorø.

Etape 3 er beliggende i forbindelse med ovennævnte ejendom, men byggeriet er endnu ikke opstartet, hvorfor der ikke er sket en opskrivning til dagsværdi.

**Langfristede gældsforpligtelser**

5

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve..	3.312.276	0	0	3.028.209
Gæld til pengeinstitutter.....	40.000.000	0	0	40.000.000
Deposita.....	343.884	0	0	244.255
	<b>43.656.160</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>43.272.464</b>

**Eventualposter mv.**

6

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Partner Investment Funds A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut 41.000 tkr er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 59.800 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Storgade 25 Sorø ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter de fremstillings- og fremskaffelsesomkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning, herunder omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, løn og gager, energiforbrug, vedligeholdelse, leasing samt afskrivninger på produktionsanlæg, med regulering for ændringer i færdigvarelagre og varer under fremstilling.

### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger mv. samt afskrivninger i forbindelse hermed.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

## ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.