



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**SUHRAA EJENDOMME APS**

**C/O LAROS A/S - SELSK 779, RANDERSVEJ 204, 8200 AARHUS N**

**ÅRSRAPPORT**

**31. AUGUST 2021 - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 26. april 2023

---

Hans Vestergaard

**CVR-NR. 42 64 66 36**

## 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 31. august 2021 - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Suhraa Ejendomme ApS c/o Laros A/S - Selsk 779, Randersvej 204 8200 Aarhus N
	CVR-nr.: 42 64 66 36
	Stiftet: 31. august 2021
	Kommune: Aarhus
	Regnskabsår: 31. august 2021 - 31. december 2022
<b>Direktion</b>	Hans Vestergaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Jægergårdsgade 101B 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 31. august 2021 - 31. december 2022 for Suhraa 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 31. august 2021 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 24. april 2023

Direktion:

---

Hans Vestergaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i Suhraa Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Suhraa Ejendomme ApS for regnskabsåret 31. august 2021 - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 31. august 2021 - 31. december 2022 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.

#### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Aarhus, den 24. april 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35625

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom, projektudvikling, udlejningsvirksomhed og med de nævnte formål beslægtet virksomhed.

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

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

## RESULTATOPGØRELSE 31. AUGUST - 31. DECEMBER

	Note	2021/22 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>6.028.495</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.844.879
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>7.873.374</b>
Andre finansielle omkostninger.....	2	-1.860.843
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>6.012.531</b>
Skat af årets resultat.....	3	-1.323.584
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>4.688.947</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....		4.688.947
<b>I ALT</b> .....		<b>4.688.947</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		141.150.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>141.150.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>141.150.000</b>
Periodeafgrænsningsposter.....		53.112
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>53.112</b>
Likvide beholdninger.....		1.346.293
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.399.405</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>142.549.405</b>
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital.....		40.000
Overført resultat.....		4.688.947
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>4.728.947</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		722.274
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>722.274</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		91.077.051
Deposita.....		2.277.315
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>93.354.366</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.042.439
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		101.470
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	6	41.543.687
Selskabsskat.....		601.310
Anden gæld.....		454.912
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>43.743.818</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>137.098.184</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>142.549.405</b>
Eventualposter mv.	7	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8	

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 31. august 2021.....	40.000	0	40.000
Forslag til resultatdisponering.....		4.688.947	4.688.947
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>40.000</b>	<b>4.688.947</b>	<b>4.728.947</b>

## NOTER

		Note
<b>Personaleomkostninger</b>		<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>		<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	1.168.686	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	692.157	
	<b>1.860.843</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>		<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	601.310	
Regulering af udskudt skat.....	722.274	
	<b>1.323.584</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4</b>
	Investeringsejendomme	
Kostpris 31. august 2021.....	139.246.425	
Tilgang.....	58.696	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>	<b>139.305.121</b>	
Årets værdireguleringer.....	1.844.879	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....</b>	<b>1.844.879</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>	<b>141.150.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:		
	Blandede ejendomme, Aarhus	
Dagsværdi 31. december 2022.....	141.150.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	1.844.879	

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Ejendommene består af udlejningsejendomme placeret i Aarhus C og Viby J. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

##### Aarhus C:

Udlejningsejendommene i Aarhus C består af både udlejning til bolig og erhverv. Det gennemsnitlige driftsafkast er vurderet på ejendommene, hvor afkastet bygger på en forudsætning om fuld udlejning.

Ved beregningen er anvendt et gennemsnitligt afkast på 3,50-3,75% for bolig og 5,50% for erhverv, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, og ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,50-3,75% for bolig og 5,50% for erhverv svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme på den pågældene geografiske placering. Den årlige leje er forventligt ca. 5.255 tkr., hvortil de budgetterede driftsomkostninger udgør ca. 777 tkr.

##### Viby J:

Udlejningsejendommene i Viby J består af både udlejning til bolig og erhverv. Det gennemsnitlige driftsafkast er vurderet på ejendommene, hvor afkastet bygger på en forudsætning om fuld udlejning.

Ved beregningen er anvendt et gennemsnitligt afkast på 4,00% for bolig og 5,50% for erhverv, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, og ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,00% for bolig og 5,50% for erhverv svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme på den pågældene geografiske placering. Den årlige leje er forventligt ca. 1.128 tkr., hvortil de budgetterede driftsomkostninger udgør ca. 177 tkr.

Ændringer i afkastkravsatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastkravet fører til et fald i markedsværdien. En ændring af afkastkravene på +/- 0,25 %-point vil betyde, en ændring i ejendommens markedsværdi på hhv. -8.685 tkr. og +10.092 tkr.

#### Langfristede gældsforpligtelser

5

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	92.119.490	1.042.439	86.897.214
Deposita.....	2.277.315	0	2.277.314
	<b>94.396.805</b>	<b>1.042.439</b>	<b>89.174.528</b>

Den langfristede gældsforpligtelse består af modtaget huslejedeposita, forudbetalt leje og prioritetsgæld.

Eventuelle tilbagebetalinger af huslejedeposita og forudbetalt leje ved fraflytning modsvarer stort set af nye indbetalinger ved indflytninger i det samme lejemål. Derfor er der ikke opgjort en andel af gælden som kortfristet. Det forventes med samme begrundelse, at restgælden om 5 år er stort set den samme reguleret med pristalsreguleringen.

#### Gæld til tilknyttede virksomheder

6

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****7****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 ANPARTSSELSKABET AF 10. JUNI 1997, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****8**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 92.727 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 141.150 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Suhraa Ejendomme ApS for 2021/22 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 følgende regnskabspraksis.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

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

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger 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

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

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

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### 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

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem nettoprovuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.