



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Vestre Ringgade 28
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

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 21. juni 2024

Hans Vestergaard

CVR-NR. 42 64 66 36

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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: 1. januar - 31. december
Direktion	Hans Vestergaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Danske Bank Jægergårdsgade 101B 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 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.

Aarhus, den 21. juni 2024

Direktion:

Hans Vestergaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Suhraa Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Suhraa Ejendomme 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.

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 21. juni 2024

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 28.513 tkr. primært grundet en negativ dagsværdiregulering af ejendommen på 31.922 tkr. Dagsværdireguleringen anser ledelsen som forventet henset til makroøkonomiske forhold der har forøget afkastkravet i markedet.

Selskabet har tabt selskabskapitalen. Ledelsen forventer at kunne retablere egenkapitalen via egen drift, samt bedring af ejendomsmarkedet over de kommende år.

Selskabets ordinære drift og cash-flow er positivt og i overensstemmelse med ledelsens forventninger og er tilfredsstillende.

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.
BRUTTOFORTJENESTE		4.610.346	6.028.495
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-31.922.088	1.844.879
DRIFTSRESULTAT		-27.311.742	7.873.374
Andre finansielle omkostninger.....	1	-1.543.025	-1.860.843
RESULTAT FØR SKAT		-28.854.767	6.012.531
Skat af årets resultat.....	2	342.001	-1.323.584
ÅRETS RESULTAT		-28.512.766	4.688.947
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-28.512.766	4.688.947
I ALT		-28.512.766	4.688.947

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		109.325.000	141.150.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	109.325.000	141.150.000
ANLÆGSAKTIVER.....		109.325.000	141.150.000
Andre tilgodehavender.....		16.743	0
Periodeafgrænsningsposter.....		71.181	53.112
Tilgodehavender.....		87.924	53.112
Likvide beholdninger.....		1.017.251	1.346.293
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.105.175	1.399.405
AKTIVER.....		110.430.175	142.549.405
PASSIVER			
Anpartskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		-23.823.819	4.688.954
EGENKAPITAL.....		-23.783.819	4.728.954
Hensættelse til udskudt skat.....		15.660	722.274
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		15.660	722.274
Gæld til realkreditinstitutter.....		90.033.777	91.077.051
Deposita.....		2.311.025	2.277.315
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	92.344.802	93.354.366
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.043.271	1.042.439
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		64.908	101.470
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		40.134.352	41.543.687
Selskabsskat.....		364.613	601.310
Anden gæld.....		246.388	454.905
Kortfristede gældsforpligtelser.....		41.853.532	43.743.811
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		134.198.334	137.098.177
PASSIVER.....		110.430.175	142.549.405
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Forudsætninger for fortsat drift	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	40.000	4.688.947	4.728.947
Forslag til resultatdisponering.....		-28.512.766	-28.512.766
Egenkapital 31. december 2023.....	40.000	-23.823.819	-23.783.819

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	989.355	1.168.686	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	553.670	692.157	
	1.543.025	1.860.843	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	364.613	601.310	2
Regulering af udskudt skat.....	-706.614	722.274	
	-342.001	1.323.584	
Materielle anlægsaktiver			
		Investeringseje domme	3
kr.			
Kostpris 1. januar 2023.....		139.305.122	
Tilgang.....		97.087	
Kostpris 31. december 2023.....		139.402.209	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		1.844.879	
Årets værdireguleringer.....		-31.922.088	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....		-30.077.209	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		109.325.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Blandede ejendomme, Aarhus	
kr.			
Dagsværdi 31. december 2023.....		109.325.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-31.922.088	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

3

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 4,25-4,75% for bolig og 6,25% for erhverv, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, og ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,25-4,75% for bolig og 6,25% for erhverv svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme på den pågældene geografiske placering. Den årlige leje er forventligt ca. 5.442 tkr., hvortil de budgetterede driftsomkostninger udgør ca. 793 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 5,50% for bolig og 6,25% for erhverv, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, og ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,50% for bolig og 6,25% for erhverv svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme på den pågældene geografiske placering. Den årlige leje er forventligt ca. 1.085 tkr., hvortil de budgetterede driftsomkostninger udgør ca. 153 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. -5.195 tkr. og +5.700 tkr.

Langfristede gældsforpligtelser

4

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	91.077.048	1.043.271	86.897.214	92.119.490
Deposita.....	2.311.025	0	2.311.025	2.277.315
	93.388.073	1.043.271	89.208.239	94.396.805

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.

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	5
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	6
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 91.682 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 109.325 tkr.	
Forudsætninger for fortsat drift	7
Selskabets korte gæld er primært til selskabets moderselskab, hvilket likviditets- og soliditetsmæssigt er et meget solidt selskab og som forsat vil sikre den nødvendige likviditet. Årsrapporten aflægges, på trods af selskabets negative egenkapital, med fortsat drift for øje.	
Selskabet har modtaget støtte- og tilbagetrædelseserklæring fra Anpartsselskabet af 10. juni 1997.	
Medarbejderforhold	8
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1 1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Suhraa Ejendomme 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.

Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da sidste år er en omlægningsperiode på 16 måneder, mens indeværende år dækker 12 måneder.

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 materielle anlægsaktiver.

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 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.

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.

Tilgodehavender

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.