

*Ejendommen Store Torvegade 12,1 Rønne ApS
St. Torvegade 12
3700 Rønne*

CVR-nummer: 82572414

*ÅRSRAPPORT
1. januar 2022 - 31. december 2022*

(45. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 5/1 2023



Ole Bonderup
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Ejendommen Store Torvegade 12,1 Rønne ApS.

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

Vi 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 5/11 2023

Direktion



Ole Bonderup

Bestyrelse



Anders Kofoed
Formand



Dan Andersen



Ole Bonderup

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendommen Store Torvegade 12,1 Rønne ApS St. Torvegade 12 3700 Rønne
	Telefon: 56 95 05 95
	Hjemmeside: www.ronnerevision.dk
	E-mail: post@ronnerevision.dk
	CVR-nr.: 82 57 24 14
	Stiftet: 9. august 1977
	Kommune: Bornholm
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Anders Kofoed, formand Dan Andersen Ole Bonderup
Direktion	Ole Bonderup
Pengeinstitut	Danske Bank A/S Store Torv 12 3700 Rønne

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er i lighed med tidligere år udlejning af kontorlokaler.

Usædvanlige forhold

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør t.kr. 21, hvilket anses for utilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 7.525 og en egenkapital på t.kr. 3.348.

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 2023

Der forventes en uændret aktivitet og fortsat positiv indtjening for regnskabsåret 2023.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendommen Store Torvegade 12,1 Rønne ApS for 2022 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 første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

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 "ejendommens driftomkostninger".

Nettoomsætning

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

Ejendommens driftsomkostninger

Investerings ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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.

Afkastprocenten er fastsat til 6,50%.

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

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

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

	<u>Brugtid</u>	<u>Restværdi</u>
Indretning af lejede lokaler	10 år	0%

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver måles til kostpris.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 gælds metode 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.

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.

Gældsforpligtelser

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 nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021
BRUTTOFORTJENESTE	454.776	445
1 Af- og nedskrivninger.....	-23.108	-31
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	431.668	414
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-71.000	166
DRIFTSRESULTAT	360.668	580
Andre finansielle indtægter	127.486	412
Andre finansielle omkostninger	-461.575	-5
RESULTAT FØR SKAT	26.579	987
2 Skat af årets resultat.....	-5.980	-217
ÅRETS RESULTAT	20.599	770
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	300.000	2.600
Overført resultat.....	-279.401	-1.830
DISPONERET I ALT	20.599	770

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

AKTIVER

	2022	2021
3 Investeringsejendomme	6.710.000	6.781
3 Indretning af lejede lokaler.....	0	23
Materielle anlægsaktiver.....	6.710.000	6.804
Andre værdipapirer og kapitalandele	3.000	3
Finansielle anlægsaktiver.....	3.000	3
ANLÆGSAKTIVER.....	6.713.000	6.807
4 Selskabsskat.....	24.020	0
Andre tilgodehavender	2.243	13
Tilgodehavender	26.263	13
Andre værdipapirer og kapitalandele	658.405	958
Værdipapirer og kapitalandele	658.405	958
Likvide beholdninger	127.169	-1
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	811.837	970
AKTIVER	7.524.837	7.777

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital.....	200.000	200
Overført resultat.....	2.848.471	3.128
Forslag til udbytte for regnskabsåret	300.000	2.600
EGENKAPITAL.....	3.348.471	5.928
Hensættelse til udskudt skat	782.000	822
HENSATTE FORPLIGTELSER	782.000	822
Prioritetsgæld.....	3.171.452	706
5 Langfristede gældsforpligtelser.....	3.171.452	706
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	164.028	76
Pengeinstitutter	0	14
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	0	29
4 Selskabsskat.....	0	137
Anden gæld.....	58.886	65
Kortfristede gældsforpligtelser	222.914	321
GÆLDSFORPLIGTELSER	3.394.366	1.027
PASSIVER	7.524.837	7.777
6 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Virksomhedskapital primo	200.000	200
Virksomhedskapital ultimo	200.000	200
Overført resultat, primo	3.127.872	4.958
Årets resultat.....	-279.401	-1.830
Overført resultat ultimo.....	2.848.471	3.128
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo.....	2.600.000	300
Foreslået udbytte	300.000	2.600
Udloddet udbytte	-2.600.000	-300
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	300.000	2.600
EGENKAPITAL.....	3.348.471	5.928

NOTER

	2022	2021
1 Af- og nedskrivninger		
Indretning af lejede lokaler.....	23.108	31
	<u>23.108</u>	<u>31</u>
2 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat.....	45.980	180
Regulering af udskudt skat	-40.000	37
	<u>5.980</u>	<u>217</u>

NOTER

	Investerings- ejendomme	Indretning af lejede lokaler
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	3.045.793	308.147
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2022	3.045.793	308.147
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo	3.735.207	0
Tilbageførte opskrivninger	-71.000	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2022	3.664.207	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	0	-285.039
Årets af-/nedskrivninger	0	-23.108
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2022	0	-308.147
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	<u>6.710.000</u>	<u>0</u>

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2022 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens regnskabstal for de kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Afkastkravet, der er lagt til grund for fastsættelse af ejendommens dagsværdi udgør 6,50 % og fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstyper m.v.

Konsekvenserne på ejendommens værdi af ændringen i afkastprocenten på ejendommen er som følger:

- en ændring til en afkastprocent på 7,00 % vil ændre værdien af ejendommen til t.kr. 6.230
- en ændring til en afkastprocent på 6,00 % vil ændre værdien af ejendommen til t.kr. 7.269

Lejemålet er udlejet på balancedagen og der er ved værdiansættelsen forudsat en tomgang på 0.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er et udtryk for det gældende markedsniveau på balancedagen.

Der har ikke været eksterne eksperter involveret ved måling af ejendommen.

NOTER

	2022	2021
4 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo	-137.540	-40
Betalt udbytte skat	22.000	3
Skat af årets resultat.....	-45.980	-180
Betalt indkomstskat i regnskabsåret	137.540	40
Betalt aconto skat	48.000	40
	<u>24.020</u>	<u>-137</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	782.828	3.335.480	164.028	2.508.214
	<u>782.828</u>	<u>3.335.480</u>	<u>164.028</u>	<u>2.508.214</u>

6 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

Dagsværdi af andre værdipapirer og kapitalandele ultimo indregnet i balancen.....	658.405	958
Dagsværdi af investeringsejendomme ultimo indregnet i balancen	6.710.000	6.781
	<u>7.368.405</u>	<u>7.739</u>
Årets urealiserede gevinster af andre værdipapirer og kapitalandele indregnet i resultatopgørelsen.....	13.109	399
Årets urealiserede gevinster af investeringsejendomme indregnet i resultatopgørelsen.....	0	160
	<u>13.109</u>	<u>559</u>
Årets urealiserede tab på andre værdipapirer og kapitalandele indregnet i resultatopgørelsen.....	313.200	0
Årets urealiserede tab på investeringsejendomme indregnet i resultatopgørelsen.....	71.000	0
	<u>384.200</u>	<u>0</u>

NOTER

2022 2021

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 3.415 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør t.kr. 6.710.