

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2023**

Ejendommen Store Torvegade 12,1 Rønne ApS
Store Torvegade 12, 3700 Rønne
CVR-nr. 82 57 24 14

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 16/1-24



Ole Bønderup
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendommen Store Torvegade 12,1 Rønne ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 16/1-24

Direktion



Ole Bønderup
direktør

Bestyrelse



Anders Koføed
formand



Ole Bønderup



Dan Linddal Bechmann Andersen

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendommen Store Torvegade 12,1 Rønne ApS Store Torvegade 12 3700 Rønne
	CVR-nr.: 82 57 24 14
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
	Stiftet: 9. august 1977
	Regnskabsår: 47. regnskabsår
	Hjemsted: Bornholm
Bestyrelse	Anders Kofoed, formand Ole Bonderup Dan Linddal Bechmann Andersen
Direktion	Ole Bonderup, direktør
Pengeinstitut	Danske Bank A/S Store Torv 12 3700 Rønne

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at virke som udlejningsejendom

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 257.103, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 3.305.574.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Store Torvegade 12,1 Rønne ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og ejendomsomkostninger

Nettoomsætning

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

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes 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 investeringsejendommenes 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Værdipapirer

Værdipapirer der består af børsnoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Bruttofortjeneste		403.421	454.776
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		0	-23.108
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		30.000	-71.000
Finansielle indtægter		181.544	127.486
Finansielle omkostninger		-284.852	-461.575
Resultat før skat		330.113	26.579
Skat af årets resultat	1	-73.010	-5.980
Årets resultat		257.103	20.599
Foreslået udbytte		300.000	300.000
Overført resultat		-42.897	-279.401
		257.103	20.599

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	6.740.000	6.710.000
Materielle anlægsaktiver		<u>6.740.000</u>	<u>6.710.000</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.000	3.000
Finansielle anlægsaktiver		<u>3.000</u>	<u>3.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.743.000</u>	<u>6.713.000</u>
Andre tilgodehavender		15.533	2.243
Selskabsskat		38.830	24.020
Tilgodehavender		<u>54.363</u>	<u>26.263</u>
Værdipapirer		527.719	658.405
Værdipapirer		<u>527.719</u>	<u>658.405</u>
Likvide beholdninger		<u>26.429</u>	<u>127.171</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>608.511</u>	<u>811.839</u>
Aktiver i alt		<u><u>7.351.511</u></u>	<u><u>7.524.839</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		2.805.574	2.848.471
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>300.000</u>	<u>300.000</u>
Egenkapital		<u>3.305.574</u>	<u>3.348.471</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>790.000</u>	<u>782.000</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>790.000</u>	<u>782.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.093.829</u>	<u>3.171.452</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>3.093.829</u>	<u>3.171.452</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	118.400	164.028
Leverandører af varer og tjenesteydelser		424	0
Anden gæld		<u>43.284</u>	<u>58.888</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>162.108</u>	<u>222.916</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.255.937</u>	<u>3.394.368</u>
Passiver i alt		<u><u>7.351.511</u></u>	<u><u>7.524.839</u></u>

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for regn-</u> <u>skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	200.000	2.848.471	300.000	3.348.471
Betalt ordinært udbytte	0	0	-300.000	-300.000
Årets resultat	0	-42.897	300.000	257.103
Egenkapital 31. december 2023	200.000	2.805.574	300.000	3.305.574

Noter

1 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	65.010	45.980
Årets udskudte skat	8.000	-40.000
	<u>73.010</u>	<u>5.980</u>

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023	<u>3.045.793</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>3.045.793</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	3.664.207
Årets værdireguleringer	<u>30.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>3.694.207</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>6.740.000</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2023 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 markedsf forhold, 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. 6.258 - en ændring til en afkastprocent på 6,00 % vil ændre værdien af ejendommen til t.kr. 7.301.

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

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.335.480	3.212.229	118.400	2.612.229
	<u>3.335.480</u>	<u>3.212.229</u>	<u>118.400</u>	<u>2.612.229</u>

4 Oplysning om dagsværdi Investeringsjendomme

Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen 30.000

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo 6.740.000

Værdipapirer

Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen -130.686

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo 527.719

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.212, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 6.740.