

---

# **Ejendomsselskabet Storegade 19B af 1. januar 2005 ApS**

**CVR-nr.: 28704240**

Storegade 19B 1 th  
6200 Aabenraa

Årsrapport  
1. juli 2023 - 30. juni 2024

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**02/11/2024**

---

**Steffen Dam**  
**Dirigent**

---



## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Ejendomsselskabet Storegade 19B af 1. januar 2005 ApS  
Storegade 19B 1 th  
6200 Aabenraa

CVR-nr.: 28704240  
Regnskabsår: 01/07/2023 - 30/06/2024

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2023 - 30. juni 2024 for Ejendomsselskabet Storegade 19B af 1. januar 2005 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Aabenraa, den 02/11/2024

## **Direktion**

Tine Sander-Wiecker

# Ledelsesberetning

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste formål er at eje fast ejendom med henblik på udlejning samt udøve investeringsvirksomhed og hermed forbundet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har solgt sin hudklinik med virkning fra 1. september 2023. Selskabet ejer fortsat lokalerne, som nu er udlejet.

Årets resultat, der udgør et underskud på 37.279 kr. mod et overskud sidste år på 488.220 kr., vurderes som utilfredsstillende

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## **GENERELT**

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### **Generelt om indregning og måling**

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## **RESULTATOPGØRELSE**

### **Bruttofortjeneste eller –tab**

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

Bruttofortjenesten eller –tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter indtægter ved udleje af selskabets lokaler.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholde af de lokaler, som selskabet udlejer samt omkostninger til administration.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn til og omkostninger til pensioner o.l. for selskabets medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger.

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter bankindeståender.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til anpartshaver og gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat

med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## **BALANCE**

### **Materielle aktiver**

Grunde og bygninger, samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50%
Indretning af lokaler	25%

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat

## Resultatopgørelse 1. jul. 2023 - 30. jun. 2024

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>108.175</b>	<b>28.384</b>
Personaleomkostninger		-27.355	-1.089.981
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-47.333	1.804.111
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>33.487</b>	<b>742.514</b>
Øvrige finansielle omkostninger		-70.326	-168.842
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-36.839</b>	<b>573.672</b>
Skat af årets resultat		-4.386	-85.452
Andre skatter		3.946	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-37.279</b>	<b>488.220</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-37.279	488.220
<b>I alt</b>		<b>-37.279</b>	<b>488.220</b>

Forklaring af ændring af regnskabsmæssige skøn	Note 1
--	-----------

## Balance 30. juni 2024

### Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		1.903.649	1.950.982
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	89.440
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.903.649</b>	<b>2.040.422</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.903.649</b>	<b>2.040.422</b>
Udskudte skatteaktiver		2.477	0
Tilgodehavende skat		7.614	0
Andre tilgodehavender		31.951	3.539.314
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>42.042</b>	<b>3.539.314</b>
Likvide beholdninger		30.200	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>72.242</b>	<b>3.539.314</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>1.975.891</b>	<b>5.579.736</b>

## Balance 30. juni 2024

### Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		793.712	830.991
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>918.712</b>	<b>955.991</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	1.469
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>1.469</b>
Gæld til realkreditinstitutter		625.968	721.875
Skyldig selskabsskat		0	83.983
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2</b>	<b>625.968</b>	<b>805.858</b>
Gæld til realkreditinstitutter		94.423	92.000
Gæld til banker		0	1.114.863
Modtagne forudbetalinger fra kunder		32.500	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	256.287
Skyldig selskabsskat		88.583	4.600
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		52.878	591.902
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		150.327	1.756.766
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>431.211</b>	<b>3.816.418</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.057.179</b>	<b>4.622.276</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>1.975.891</b>	<b>5.579.736</b>

# Noter

## 1. Forklaring af ændring af regnskabsmæssige skøn

Den i regnskabet aktiverede bygning indeholder restværdierne på den oprindelige anskaffelsessum, foretagne bygningsforandringer samt diverse indretningsudgifter, som ikke har karakter af vedligeholdelse.

Tidligere er alle poster afskrevet over en forventet levetid på 25 år.

I forbindelse med salget af klinikken, hvorefter der ikke længere drives virksomhed fra egne lokaler, er afskrivningsperioden for oprindelige anskaffelsessummer og foretagne bygningsforandringer ændret til 50 år.

Afskrivningerne er beregnet på baggrund af værdierne 1. juni 2023 baseret på den ændrede forventede brugstid.

Det kan iøvrigt oplyses, at ejendommen er beliggende i en bevaringsværdig bygning, som vedligeholdes tilfredsstillende, og at den i sommeren 2023 blev vurderet til en forventet handelsværdi på 3,3 mio. kr.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	720.391	94.423	625.968	238.716
	<u>720.391</u>	<u>94.423</u>	<u>625.968</u>	<u>238.716</u>

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 720 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 1.904 t.kr.

## 3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2023/24
Gennemsnitligt antal ansatte	1