

Ejendommen Store Torvegade 12,1 Rønne ApS

Store Torvegade 12

3700 Rønne

CVR-nr. 82 57 24 14

Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2025

(49. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. januar 2026

Ole Bonderup
dirigent

St. Torvegade 12 · DK-3700 Rønne · Tlf 56950595 · CVR-nr. 74717810 · post@ronnerevision.dk · www.ronnerevision.dk

STATSAUTORISERET REVISIONSVIRKSOMHED
medlem af Kreston Danmark og Kreston Global

Indholdsfortegnelse

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

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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 5. januar 2026

Direktion

Ole Bonderup
direktør

Bestyrelse

Anders Kofoed
formand

Ole Bonderup

Dan Linddal Bechmann Andersen

Jacob Vejdiksen

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 2025

Stiftet: 9. august 1977

Regnskabsår: 49. regnskabsår

Hjemsted: Bornholm

Bestyrelse

Anders Kofoed, formand
Ole Bonderup
Dan Linddal Bechmann Andersen
Jacob Vejdiksen

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 2025 udviser et overskud på kr. 327.082, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 3.547.120.

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 2025 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 2025 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

Investeringsjendomme

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.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Andre værdipapirer indregnes til kostpris.

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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer

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

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. 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 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>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Bruttofortjeneste		311.406	472.788
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		311.406	472.788
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>61.000</u>	<u>-60.488</u>
Resultat før finansielle poster		372.406	412.300
Finansielle indtægter		159.171	41.522
Finansielle omkostninger		<u>-112.136</u>	<u>-178.966</u>
Resultat før skat		419.441	274.856
Skat af årets resultat	2	<u>-92.359</u>	<u>-60.392</u>
Årets resultat		<u>327.082</u>	<u>214.464</u>
Foreslået udbytte		200.000	0
Overført resultat		<u>127.082</u>	<u>214.464</u>
		<u>327.082</u>	<u>214.464</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	3	<u>6.800.000</u>	<u>6.739.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>6.800.000</u>	<u>6.739.000</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>3.000</u>	<u>3.000</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>3.000</u>	<u>3.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.803.000</u>	<u>6.742.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>22.876</u>	<u>10.707</u>
Tilgodehavender		<u>22.876</u>	<u>10.707</u>
Værdipapirer		<u>607.343</u>	<u>523.069</u>
Værdipapirer		<u>607.343</u>	<u>523.069</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>630.219</u>	<u>533.776</u>
Aktiver i alt		<u><u>7.433.219</u></u>	<u><u>7.275.776</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		3.147.120	3.020.038
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>200.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital		<u>3.547.120</u>	<u>3.220.038</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>791.985</u>	<u>777.550</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>791.985</u>	<u>777.550</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.798.721</u>	<u>2.966.865</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>2.798.721</u>	<u>2.966.865</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	148.480	123.860
Kreditinstitutter		86.950	39.945
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	74.360
Selskabsskat		39.927	22.310
Anden gæld		<u>20.036</u>	<u>50.848</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>295.393</u>	<u>311.323</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.094.114</u>	<u>3.278.188</u>
Passiver i alt		<u>7.433.219</u>	<u>7.275.776</u>
Oplysning om dagsværdi	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	200.000	3.020.038	0	3.220.038
Årets resultat	<u>0</u>	<u>127.082</u>	<u>200.000</u>	<u>327.082</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u>200.000</u>	<u>3.147.120</u>	<u>200.000</u>	<u>3.547.120</u>

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	77.924	72.842
Årets udskudte skat	<u>14.435</u>	<u>-12.450</u>
	<u>92.359</u>	<u>60.392</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2025		<u>3.105.281</u>
Kostpris 31. december 2025		<u>3.105.281</u>
Værdireguleringer 1. januar 2025		3.633.719
Årets værdireguleringer		<u>61.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2025		<u>3.694.719</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025		<u>6.800.000</u>

3 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2025 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. 6.335 - en ændring til en afkastprocent på 6,00 % vil ændre værdien af ejendommen til t.kr. 7.391.

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

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2025	31. december 2025	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.090.725	2.947.201	148.480	2.204.801
	3.090.725	2.947.201	148.480	2.204.801

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
5 Oplysning om dagsværdi		
Investeringsejendomme		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>61.000</u>	<u>-60.488</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>6.800.000</u>	<u>6.739.000</u>
Værdipapirer		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>102.210</u>	<u>-4.650</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>607.343</u>	<u>523.069</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.947, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 6.800.