

EJENDOMSSELSKABET SØNDERGADE 113, VEJEN ApS

Grydagervej 1
6600 Vejen

Årsrapport
1. juli 2020 - 30. juni 2021

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

17/11/2021

John Robert Ravn
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET SØNDERGADE 113, VEJEN ApS
Grydagervej 1
6600 Vejen

e-mailadresse: sr@nordiccenter.dk

CVR-nr: 83098414

Regnskabsår: 01/07/2020 - 30/06/2021

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2020 - 30. juni 2021 for EJENDOMSELSKABET SØNDERGADE 113, VEJEN 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.

Vejen, den 17/11/2021

Direktion

John Robert Ravn

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i investering i fast ejendom til erhvervsudlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 857 t.kr. Resultatet er realiseret på baggrund af en udlejningsprocent på 96. Der arbejdes på udlejning af de resterende ledige lokaler.

Selskabet forventer et positivt resultat i det kommende år på niveau 900 t.kr. efter skat og værdiregulering af ejendomme. Forventningerne er baseret på en udlejningsprocent på 96%, samt planlagte omkostninger til opdatering af ejendommene.

Begivenheder efter regnskabets 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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendommen knyttede driftsomkostninger.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale og ledelsen samt kontorholdsomkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdireguleringen udgør ændringen i dagsværdien af investeringsejendommene.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

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

Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Dansk Selskabsadministration A/S og dets øvrige datterselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld

fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Egenkapital

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles på tidspunkt for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu, efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld i investeringsejendommene til dagsværdi, svarende til indfrielseskursen, eller den kapitaliserede værdi ved anvendelse af markedsrenten.

Værdireguleringen indregnes som en finansiel post i resultatopgørelsen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jul. 2020 - 30. jun. 2021

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.155.377	1.227.541
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-23.514	38.588
Andre finansielle omkostninger		-32.422	18.438
Ordinært resultat før skat		1.099.441	1.170.515
Skat af årets resultat	1	-241.856	-257.507
Årets resultat		857.585	913.008
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		857.585	913.008
I alt		857.585	913.008

Balance 30. juni 2021

Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Investeringsejendomme		14.000.000	14.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	14.000.000	14.000.000
Anlægsaktiver i alt		14.000.000	14.000.000
Andre tilgodehavender		0	17.250
Tilgodehavender i alt		0	17.250
Likvide beholdninger		14.153	4.864
Omsætningsaktiver i alt		14.153	22.114
AKTIVER I ALT		14.014.153	14.022.114

Balance 30. juni 2021

Passiver

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.	3	1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		751.046	751.046
Overført resultat		7.307.833	6.450.248
Forslag til udbytte		0	0
Egenkapital i alt		9.058.879	8.201.294
Hensættelse til udskudt skat		2.346.757	2.275.662
Hensatte forpligtelser i alt		2.346.757	2.275.662
Gæld til realkreditinstitutter		0	1.285.406
Deposita		127.080	124.080
Langfristede gældsforpligtelser i alt		127.080	1.409.486
Gæld til realkreditinstitutter		0	112.664
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.975.238	1.508.838
Skyldig selskabsskat		357.191	379.468
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		149.008	134.702
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.481.437	2.135.672
Gældsforpligtelser i alt		2.608.517	3.545.158
PASSIVER I ALT		14.014.153	14.022.114

Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2020 - 30. jun. 2021

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	1.000.000	751.046	6.450.248	8.201.294
Betalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat			857.585	857.585
Egenkapital, ultimo	1.000.000	751.046	7.307.833	9.058.879

Noter

1. Skat af årets resultat

	Skyldig selskabsskat kr.	Udskudt skat kr.	Skat resultatopg. kr.
Saldo 01.07.2020	379.468	2.275.662	
Skat af årets resultat	170.774	71.095	241.856
Refusion af selskabsskat til tilknyttede virksomheder	-193.051		
	357.191	2.346.757	241.856

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	30.06.2020 kr.
Kostpris 01.07.2020	13.037.121
Årets bevægelser	0
Kostpris 30.06.2021	13.037.121
Regulering til dagsværdi 01.07.2020	962.879
Årets regulering til dagsværdi	0
Regulering til dagsværdi 30.06.2021	962.879
Bogført værdi 30.06.2021	14.000.000

Selskabets investeringsejendomme er to erhvervsejendomme på 6.318 m² beliggende i Vejen. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model og følgende væsentlige forudsætninger:

- Normaliseret driftsafkast 1.400 t.kr.
- Fradrag for nuværende tomgang 40 t.kr.
- Forventet renoveringsomkostning i 2020/21: 75 t.tk.
- Afkast 9,0% pr. 30.06.2021 (9,0% pr. 30.06.2020)

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 737 t.kr.

Ejendommen er værdiansat til 2.215 kr./m²

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

3. Registreret kapital mv.

	<u>kr.</u>
Ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Anpartskapital 01.07.2016	1.000.000
Ændring	
Anpartskapital 30.06.2021	<u>1.000.000</u>

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Dansk Selskabsadministration A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2020/21
Gennemsnitligt antal ansatte	0