

---

# **EJENDOMSSELSKABET SØNDERGADE 113, VEJEN ApS**

**CVR-nr.: 83098414**

Grydagervej 1  
6600 Vejen

Årsrapport  
1. juli 2022 - 30. juni 2023

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

**05/12/2023**

---

**John Robert Ravn**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**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: 01/07/2022 - 30/06/2023

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2022 - 30. juni 2023 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 05/12/2023

### **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 1.152 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 95%, 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 renteomkostninger 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 poster 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 gældsmetode 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 ejendommens 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. 2022 - 30. jun. 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>1.484.960</b>	<b>1.286.093</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>1.484.960</b>	<b>1.286.093</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-7.123	-28.915
Andre finansielle omkostninger		-244	-1.513
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>1.477.593</b>	<b>1.255.665</b>
Skat af årets resultat	1	-325.063	-276.235
<b>Årets resultat</b>		<b>1.152.530</b>	<b>979.430</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		3.000.000	0
Overført resultat		-1.847.470	979.430
<b>I alt</b>		<b>1.152.530</b>	<b>979.430</b>

## Balance 30. juni 2023

### Aktiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		14.000.000	14.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>14.000.000</b>	<b>14.000.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		342.777	0
Andre tilgodehavender		104.274	0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>447.051</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>14.447.051</b>	<b>14.000.000</b>
Likvide beholdninger		55.333	333.616
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>55.333</b>	<b>333.616</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>14.502.384</b>	<b>14.333.616</b>

## Balance 30. juni 2023

### Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		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		6.439.793	8.287.263
Forslag til udbytte		3.000.000	
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>11.190.839</b>	<b>10.038.309</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.487.940	2.417.852
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>2.487.940</b>	<b>2.417.852</b>
Deposita		136.680	127.080
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>136.680</b>	<b>127.080</b>
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	1.167.565
Skyldig selskabsskat		460.120	375.919
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		226.805	206.891
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>686.925</b>	<b>1.750.375</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>823.605</b>	<b>1.877.455</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>14.502.384</b>	<b>14.333.616</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2022 - 30. jun. 2023

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	1.000.000	751.046	8.287.263	0	10.038.309
Betalt udbytte		0	0	0	0
Årets resultat			-1.847.470	3.000.000	1.152.530
Egenkapital, ultimo	1.000.000	751.046	6.439.793	3.000.000	11.190.839

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	Skyldig selskabsskat kr.	Udskudt skat kr.	Skat resultatopg. kr.
Saldo 01.07.2022	375.919	2.417.852	
Skat af årets resultat	254.975	70.088	325.063
Refusion af selskabsskat til tilknyttede virksomheder	-170.774		
	<b>460.120</b>	<b>2.487.940</b>	<b>325.063</b>

### 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	30.06.2023 kr.
Kostpris 01.07.2022	13.037.121
Årets bevægelser	0
<b>Kostpris 30.06.2023</b>	<b>13.037.121</b>
Regulering til dagsværdi 01.07.2022	962.879
Årets regulering til dagsværdi	0
<b>Regulering til dagsværdi 30.06.2023</b>	<b>962.879</b>
<b>Bogført værdi 30.06.2023</b>	<b>14.000.000</b>

Selskabets investeringsejendomme er to erhvervsejendomme på 6.318 m<sup>2</sup> 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 2022/23: 75 t.tk.
- Afkast 9,0% pr. 30.06.2023 (9,0% pr. 30.06.2022)

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

Ejendommen er værdiansat til 2.215 kr./m<sup>2</sup>

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 01.07.2018	1.000.000
Ændring	
<b>Anpartskapital 30.06.2023</b>	<b><u>1.000.000</u></b>

### 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Dansk Selskabsadministration A/S som administrationselskab. 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

	<b>2022/23</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0