

Ejendommen Tornegade 4, Rønne ApS

Tornegade 4, 1.
3700 Rønne
CVR-nr. 31 15 49 44

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 16/6-2025



Henrik Westh Thorsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 2 |
| Ledelsesberetning | 3 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 4 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024 | 7 |
| Balance 31. december 2024 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendommen Tornegade 4, 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 3. januar 2025

Direktion


Henrik Westh Thorsen


Thilo Godtfredsen


Jens-Otto Arboe Sonne

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendommen Tornegade 4, Rønne ApS
Tornegade 4, 1.
3700 Rønne

CVR-nr.: 31 15 49 44

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Hjemsted: Bornholm

Direktion

Henrik Westh Thorsen
Thilo Godtfredsen
Jens-Otto Arboe Sonne

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje ejendomme samt øvrig investering.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 120.949, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 943.441.

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 Tornegade 4, Rønne ApS for 2024 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 2024 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.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen udgøres af huslejeindtægter og måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter i takt med levering af huslejeudlejelsen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendommens drift.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi efter ÅRL §41 og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Omvurdering foretages med regelmæssige intervaller eller ved væsentlige ændringer i markedet, som kan medføre væsentlige udsving i dagsværdien. Opskrivninger og tilbageførsler heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

| | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 100 år | 0 % |

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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 gældsmetode 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter, der sikrer fremtidige pengestrømme af rentebetalinger, er klassificeret sammen med det lån instrumentet sikrer.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og under egenkapitalen i dagsværdireserven. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|----------------|----------------|
| | | kr. | kr. |
| Bruttofortjeneste | | 344.251 | 338.697 |
| Personaleomkostninger | 1 | 0 | 0 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | -37.088 | -37.088 |
| Resultat før finansielle poster | | 307.163 | 301.609 |
| Finansielle omkostninger | | -141.473 | -143.607 |
| Resultat før skat | | 165.690 | 158.002 |
| Skat af årets resultat | | -44.741 | -165.041 |
| Årets resultat | | 120.949 | -7.039 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 120.949 | -7.039 |
| | | 120.949 | -7.039 |

Balance 31. december 2024

| | <u>Note</u> | <u>2024</u> kr. | <u>2023</u> kr. |
|---------------------------------|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | 3.523.772 | 3.560.860 |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>3.523.772</u> | <u>3.560.860</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>3.523.772</u> | <u>3.560.860</u> |
| Andre tilgodehavender | | 5 | 0 |
| Tilgodehavender | | <u>5</u> | <u>0</u> |
| Likvide beholdninger | | 52.558 | 39.449 |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>52.563</u> | <u>39.449</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>3.576.335</u></u> | <u><u>3.600.309</u></u> |

Balance 31. december 2024

| | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|------------------|------------------|
| | | kr. | kr. |
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Reserve for dagsværdi af sikring | | -45.384 | -58.827 |
| Overført resultat | | 863.825 | 742.876 |
| Egenkapital | | 943.441 | 809.049 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 706.370 | 1.021.195 |
| Anden gæld | | 1.265.863 | 1.117.982 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 2,3 | 1.972.233 | 2.139.177 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 2,3 | 308.379 | 304.620 |
| Selskabsskat | | 48.532 | 43.802 |
| Anden gæld | | 303.750 | 303.661 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 660.661 | 652.083 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 2.632.894 | 2.791.260 |
| Passiver i alt | | 3.576.335 | 3.600.309 |
| Eventualforpligtelser | 4 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 5 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital | Reserve for dagsværdi af sikring | Overført resul- tat | I alt |
|---|-------------------------|--|------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2024 | 125.000 | -58.827 | 742.876 | 809.049 |
| Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi | 0 | 17.234 | 0 | 17.234 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 120.949 | 120.949 |
| Skat af egenkapitalbevægelser | 0 | -3.791 | 0 | -3.791 |
| Egenkapital 31. december 2024 | 125.000 | -45.384 | 863.825 | 943.441 |

Noter

| | 2024 | 2023 |
|---|------|------|
| | kr. | kr. |
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit | 1 | 1 |

2 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2024 | Gæld 31. december 2024 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.325.815 | 1.014.749 | 308.379 | 0 |
| Anden gæld | 1.117.982 | 1.265.863 | 0 | 1.265.863 |
| | 2.443.797 | 2.280.612 | 308.379 | 1.265.863 |

I gæld til realkreditinstitutter indgår negativ værdi af renteswap med t.kr. 58. Renteswappen har en hovedstol på t.kr. 1.268 og udløber i 2028.

| | 2024 |
|--|---------|
| | kr. |
| 3 Oplysning om dagsværdi | |
| Renteswap | |
| Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo | -75.420 |
| Ændringer der er indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen | 17.234 |
| Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo | -58.186 |

4 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2024 udgør t.kr. 3.524.