

Ejendommen Tornegade 4, Rønne ApS

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

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 10. marts 2026

Henrik Westh Thorsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
----------------	---

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	8
Balance 31. december 2025	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 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 10. marts 2026

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 2025

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 2025 udviser et overskud på kr. 128.503, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 1.093.090.

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 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende område:

Selskabet har tidligere fulgt ÅRL §41 med hensyn til indregning af investeringsejendomme. Som følge af lovændringen af Årsregnskabslovens §41 i 2024 med ikrafttrædelse for regnskabsår der begynder 1. juni 2024 eller senere, er dette ikke længere en mulighed hvorfor selskabet i år og fremadrettet indregner investeringsejendomme til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger.

Ændringen har ikke haft effekt på aktiver, forpligtelser, egenkapital eller resultat for hverken indeværende års tal eller sammenligningstallene.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 huslejeindtæger og måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter i takt med levering af huslejeudlejen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendommens drift.

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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		344.101	344.251
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-37.088</u>	<u>-37.088</u>
Resultat før finansielle poster		307.013	307.163
Finansielle omkostninger		<u>-131.586</u>	<u>-141.473</u>
Resultat før skat		175.427	165.690
Skat af årets resultat		<u>-46.924</u>	<u>-44.741</u>
Årets resultat		<u>128.503</u>	<u>120.949</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>128.503</u>	<u>120.949</u>
		<u>128.503</u>	<u>120.949</u>

Balance 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>3.486.684</u>	<u>3.523.772</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>3.486.684</u>	<u>3.523.772</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.486.684</u>	<u>3.523.772</u>
Andre tilgodehavender		<u>52</u>	<u>5</u>
Tilgodehavender		<u>52</u>	<u>5</u>
Likvide beholdninger		<u>56.408</u>	<u>52.558</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>56.460</u>	<u>52.563</u>
Aktiver i alt		<u><u>3.543.144</u></u>	<u><u>3.576.335</u></u>

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for dagsværdi af sikring		-24.239	-45.384
Overført resultat		<u>992.329</u>	<u>863.825</u>
Egenkapital		<u>1.093.090</u>	<u>943.441</u>
Gæld til realkreditinstitutter		350.745	706.370
Anden gæld		<u>1.416.454</u>	<u>1.265.863</u>
Langfristede gældsforpligtelser	2,3	<u>1.767.199</u>	<u>1.972.233</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2,3	326.217	308.379
Selskabsskat		52.888	48.532
Anden gæld		<u>303.750</u>	<u>303.750</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>682.855</u>	<u>660.661</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.450.054</u>	<u>2.632.894</u>
Passiver i alt		<u>3.543.144</u>	<u>3.576.335</u>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Reserve for dagsværdi af sikring</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	125.000	-45.384	863.826	943.442
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	27.109	0	27.109
Årets resultat	0	0	128.503	128.503
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-5.964	0	-5.964
Egenkapital 31. december 2025	<u>125.000</u>	<u>-24.239</u>	<u>992.329</u>	<u>1.093.090</u>

Noter

	2025	2024
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1

2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2025	31. december 2025	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.014.749	676.962	326.217	0
Anden gæld	1.265.863	1.416.454	0	1.416.454
	2.280.612	2.093.416	326.217	1.416.454

I gæld til realkreditinstitutter indgår negativ værdi af renteswap med t.kr. 31. Renteswappen har en hovedstol på t.kr. 926 og udløber i 2028.

	2025
	kr.
3 Oplysning om dagsværdi	
Renteswap	
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	-58.186
Ændringer der er indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	27.109
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	-31.077

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 2025 udgør t.kr. 3.487.

Noter