

# Ejendomsselskabet Tingvej 13 Samsø ApS

Stadionsvej 18 Onsbjerg  
8305 Samsø  
CVR-nr. 43 64 45 64

## Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. juni 2024

**dirigent**

Philip Kim Bank Hougesen



**MunkStrunge**

statsautoriserede revisorer

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 14. november - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 14. november 2022 - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Tingvej 13 Samsø ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 14. november 2022 - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

Samsø, den 10. juni 2024

### **Direktion**

Philip Kim Bank Hougesen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Tingvej 13 Samsø ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Tingvej 13 Samsø ApS for regnskabsåret 14. november 2022 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 10. juni 2024

MunkStrunge  
Statsautoriserede Revisorer I/S  
CVR-nr. 33 08 82 05

Johnny Munk-Hansen  
statsautoriseret revisor  
mne34554

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Tingvej 13 Samsø ApS  
Stadionsvej 18 Onsbjerg  
8305 Samsø

CVR-nr.: 43 64 45 64

Regnskabsperiode: 14. november 2022 - 31. december 2023

Hjemsted: Samsø

### Direktion

Philip Kim Bank Hougesen, direktør

### Revisor

MunkStrunge  
Statsautoriserede Revisorer I/S  
Hermodsvej 5 B, 3.  
8230 Åbyhøj

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at udleje fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på DKK 14.270, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 54.270.

### **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 Ejendomsselskabet Tingvej 13 Samsø ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i DKK.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2022/23 er selskabets første regnskabsperiode.

### 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, når ydelsen er leveret, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommen, administration mv.

### **Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver 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, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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**

#### ***Ejendom***

Ejendommen 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 grunden.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: 30 år

Restværdi: 60%

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

## Resultatopgørelse 14. november - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>195.899</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-33.479</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>162.420</b>
Finansielle indtægter		71
Finansielle omkostninger		<u>-134.757</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>27.734</b>
Skat af årets resultat		<u>-13.464</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>14.270</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	<u>14.270</u>
	<b><u>14.270</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger	2	<u>2.477.471</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>2.477.471</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.477.471</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		265.437
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>290.000</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>555.437</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>36.991</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>592.428</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>3.069.899</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		<u>14.270</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>54.270</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.808.763</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b><u>2.808.763</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	3	67.780
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.146
Skyldigt sambeskatningsbidrag		13.464
Anden gæld		24.716
Periodeafgrænsningsposter		13.500
Deposita		<u>67.260</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>206.866</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.015.629</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>3.069.899</u></u></b>
Eventualforpligtelser	4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 14. november 2022	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	14.270	14.270
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>14.270</b>	<b>54.270</b>

## Noter

	<u>2022/23</u> DKK
<b>1 Personalemkostninger</b>	
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>	
	Grunde og bygninger
Kostpris 14. november 2022	<u>2.510.950</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>2.510.950</u>
Af- og nedskrivninger 14. november 2022	0
Årets afskrivninger	<u>33.479</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>33.479</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u><u>2.477.471</u></u></b>
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>	
Efter 5 år	2.537.642
Mellem 1 og 5 år	<u>271.121</u>
Langfristet del	2.808.763
Inden for et år	<u>67.780</u>
	<b><u><u>2.876.543</u></u></b>

## **Noter**

### **4 Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Sora Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2023 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### **5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.876 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 2.477.