



RØNNE REVISION
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed

*Ejendomsselskabet Sydbornholm ApS
Stengade 69
3700 Rønne*

CVR-nummer: 41434147

*ÅRSRAPPORT
1. januar 2022 - 31. december 2022*

(3. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14/7 2023

Michael Møller
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Sydbornholm ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 17/7 2023

Direktion

Michael Møller



REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Sydbornholm ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sydbornholm ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

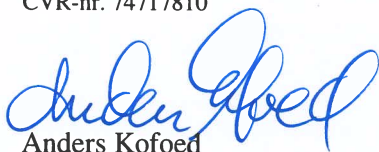
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rønne, den 14/7 2023

Rønne Revision I/S

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
CVR-nr. 74717810



Anders Kofoed

statsautoriseret revisor

mne7399

FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Ejendomsselskabet Sydbornholm ApS
Stengade 69
3700 Rønne

E-mail: bogholderi@mhbornholm.dk

CVR-nr.: 41 43 41 47
Kommune: Bornholm
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Michael Møller

Pengeinstitut

Nykredit Bank A/S
Store Torv 15
3700 Rønne

Revisor

Rønne Revision I/S
Store Torvegade 12, 1
3700 Rønne

Revisorteam

Anders Kofoed
Betina Lou

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består af udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Der har ingen særlige forhold været, som skønnes at have påvirket selskabets samlede resultat.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør t.kr. 15.935.

Dagsværdien opgøres for ejendommene på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jfr omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, og en forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,1 mio.kr. jfr. omtale heraf i regnskabs note 1.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør t.kr. 1.321, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 16.198, og en egenkapital på t.kr. 3.647.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2023

Der forventes en uændret aktivitet og indtjening for regnskabsåret 2023.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sydbornholm ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles fremover til dagsværdi. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet som materielle aktiver, og blev derfor målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 posterings direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investerings ejendommene divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings ejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investerings ejendommene.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Øvrige materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021
BRUTTOFORTJENESTE	1.134.918	847.603
Af- og nedskrivninger.....	-15.142	-15.142
Resultat af drift før dagsværdireguleringer.....	1.119.776	832.461
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	760.000	-34.880
DRIFTSRESULTAT	1.879.776	797.581
Andre finansielle indtægter	291	1.148
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-90.000	-86.000
Andre finansielle omkostninger	-114.377	-148.520
RESULTAT FØR SKAT	1.675.690	564.209
2 Skat af årets resultat.....	-355.071	-110.701
ÅRETS RESULTAT	1.320.619	453.508
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	1.320.619	453.508
DISPONERET I ALT	1.320.619	453.508

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
AKTIVER

	2022	2021
3 Investerings ejendomme.....	15.935.000	15.175.000
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	105.993	121.135
Materielle anlægsaktiver.....	16.040.993	15.296.135
ANLÆGSAKTIVER.....	16.040.993	15.296.135
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	 128.071	 15.863
Andre tilgodehavender	23.714	88.068
Periodeafgrænsningsposter	5.500	5.500
Tilgodehavender	157.285	109.431
Likvide beholdninger	0	262
OMSÆTNINGSAKTIVER	157.285	109.693
 AKTIVER	 16.198.278	 15.405.828

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Reserve for opskrivninger	0	1.560.000
Overført resultat	3.607.378	726.759
EGENKAPITAL	3.647.378	2.326.759
 Hensættelse til udskudt skat	 600.212	 431.701
HENSATTE FORPLIGTELSE	600.212	431.701
 Prioritetsgæld	 6.769.404	 6.949.637
4 Langfristede gældsforpligtelser	6.769.404	6.949.637
 Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	 196.515	 333.006
5 Kreditinstitutter	43.104	0
6 Gæld til tilknyttede virksomheder	4.321.172	4.738.831
Selskabsskat	186.560	129.954
7 Anden gæld	433.933	495.940
 Kortfristede gældsforpligtelser	 5.181.284	 5.697.731
 GÆLDSFORPLIGTELSE	 11.950.688	 12.647.368
 PASSIVER	 16.198.278	 15.405.828
 8 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
9 Eventualposter mv.		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Nærtstående parter		
12 Ejerforhold		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Virksomhedskapital primo	40.000	40.000
Virksomhedskapital ultimo	40.000	40.000
Reserve for opskrivninger primo	1.560.000	1.560.000
Korrektion primo	-1.560.000	0
Reserve for opskrivninger primo	0	1.560.000
Reserve for opskrivninger ultimo	0	1.560.000
Overført resultat, primo	726.759	273.251
Årets resultat.....	1.320.619	453.508
Overførsel reserve for opskrivninger.....	1.560.000	0
Overført resultat ultimo.....	3.607.378	726.759
EGENKAPITAL.....	3.647.378	2.326.759

NOTER

2022

2021

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendom. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere dagsværdien med 1,1 mio. kr., jf. omtale heraf i note 8.

2 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets resultat.....	186.560	129.954
Regulering af udskudt skat	168.511	-19.253
Skat af årets resultat i alt	355.071	110.701

3 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris, primo	13.247.410	151.420
Kostpris 31. december 2022	13.247.410	151.420
Opskrivninger, primo	1.965.120	0
Årets opskrivninger	760.000	0
Opskrivninger 31. december 2022	2.725.120	0
Af-/nedskrivninger, primo	-37.530	-30.284
Årets af-/nedskrivninger	0	-15.143
Af-/nedskrivninger 31. december 2022	-37.530	-45.427
Materielle anlægsaktiver i alt	15.935.000	105.993

Ved beregning af investeringsejendommens værdi er der forudsat et afkastkrav på 6,5 % for beboelsesejendomme og 7,5 % for erhvervsejendomme.

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	7.202.238	6.965.919	196.515	6.090.000
	<u>7.202.238</u>	<u>6.965.919</u>	<u>196.515</u>	<u>6.090.000</u>
5 Kreditinstitutter			2022	2021
Pengeinstitutter			43.104	0
Kreditinstitutter i alt			<u>43.104</u>	<u>0</u>
6 Gæld til tilknyttede virksomheder				
Kortfristet gæld tilknyttede virksomheder			4.321.172	4.738.831
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt			<u>4.321.172</u>	<u>4.738.831</u>
7 Anden gæld				
Skattekontoen			17.938	69.889
Skyldige omkostninger			65.172	101.694
Årsafregning varme			0	14.517
Deposita			197.775	181.575
Forudbetalt husleje			153.048	128.265
Anden gæld i alt			<u>433.933</u>	<u>495.940</u>

NOTER

	2022	2021
8 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
Værdi ultimo indregnet i balancen		
Dagsværdi af investeringsejendomme ultimo indregnet i balancen.....	15.935.000	15.175.000
	15.935.000	15.175.000
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen		
Årets urealiserede gevinster på investeringsejendomme indregnet i resultatopgørelsen.....	760.000	1.643.475
	760.000	1.643.475
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen		
Årets urealiserede tab på investeringsejendomme indregnet i resultatopgørelsen.....	0	1.678.355
	0	1.678.355
9 Eventualposter mv.		
Eventualaktiver		
Selskabet råder ikke over aktiver ud over, hvad der fremgår af balancen.		
Eventualforpligtelser		
Der påhviler ikke selskabet forpligtelser ud over, hvad der fremgår af balancen.		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for prioritetsgæld er lyst pant på t.kr. 7.532 i ejendommen Torvet 4, Nexø.		
11 Nærtstående parter		
Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:		
Møller Holding Bornholm ApS, Stengade 69, 3700 Rønne		
12 Ejerforhold		
Følgende anpartshavere er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse.		
Michael Svendsen Møller, Stengade 69, 3700 Rønne		