BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

Sønderland Ejendomme ApS

Sønderlandsgade 9, 7500 Holstebro
CVR-nr. 39 65 25 60

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 22.04.25

Klaus Bang Carstensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 16

Selskabsoplysninger m.v.

Selskabet

Sønderland Ejendomme ApS
Sønderlandsgade 9
7500 Holstebro

Telefon: 97 42 79 99

Hjemsted: Holstebro
CVR-nr.: 39 65 25 60
Regnskabsår: 01.01 - 31.12
7. regnskabsår

Direktion

Direktør Klaus Bang Carstensen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Vestjysk Bank

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Sønderland Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 22. april 2025

Direktionen

Klaus Bang Carstensen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Sønderland Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sønderland Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 22. april 2025

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Bjarne Nielsen
Reg. revisor
MNE-nr. mne3189

Resultatopgørelse

Note		2024 DKK	2023 DKK
	Bruttofortjeneste	**1.412.803**	**1.417.527**
2	Personaleomkostninger	-120.000	-95.000
	Resultat før dagsværdireguleringer	**1.292.803**	**1.322.527**
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	306.559	43.123
	Resultat af primær drift	**1.599.362**	**1.365.650**
	Finansielle omkostninger	-571.028	-579.878
	Resultat før skat	**1.028.334**	**785.772**
	Skat af årets resultat	-228.816	-175.721
	Årets resultat	**799.518**	**610.051**

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	799.518	610.051
I alt	**799.518**	**610.051**

Balance

AKTIVER

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
Investeringsejendomme	22.563.912	22.257.353
Materielle anlægsaktiver i alt	**22.563.912**	**22.257.353**
Anlægsaktiver i alt	**22.563.912**	**22.257.353**
Andre tilgodehavender	92.113	8.997
Periodeafgrænsningsposter	33.470	31.559
Tilgodehavender i alt	**125.583**	**40.556**
Likvide beholdninger	**18.943**	**0**
Omsætningsaktiver i alt	**144.526**	**40.556**
Aktiver i alt	**22.708.438**	**22.297.909**

Balance

PASSIVER

Note		31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	6.542.001	5.742.483
	Egenkapital i alt	**6.592.001**	**5.792.483**
	Hensættelser til udskudt skat	604.831	536.967
	Hensatte forpligtelser i alt	**604.831**	**536.967**
3	Gæld til realkreditinstitutter	10.993.125	11.539.294
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**10.993.125**	**11.539.294**
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	546.169	598.674
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.451.460	1.456.514
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.518	107.806
	Selskabsskat	44.952	91.352
	Anden gæld	2.425.382	2.174.819
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**4.518.481**	**4.429.165**
	Gældsforpligtelser i alt	**15.511.606**	**15.968.459**
	Passiver i alt	**22.708.438**	**22.297.909**

4 Oplysninger om dagsværdi
5 Eventualforpligtelser
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24			
Saldo pr. 01.01.24	50.000	5.742.483	5.792.483
Forslag til resultatdisponering	0	799.518	799.518
Saldo pr. 31.12.24	50.000	6.542.001	6.592.001

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje og drive fast ejendom med udlejning.

	2024 DKK	2023 DKK

2. Personaleomkostninger

Lønninger	120.000	95.000
I alt	120.000	95.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	546.169	8.341.621	11.539.294	12.137.968
I alt	546.169	8.341.621	11.539.294	12.137.968

4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings-ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.24	22.563.912
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	306.559

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene:

Selskabets investeringsejendom er beliggende Sønderlandsgade 9 og 11, 7500 Holstebro.

Ejendommen anvendes hovedsagelig til Fysioterapi samt øvrig erhvervs- og privat udlejning.

Investeringsejendommen måles til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model. Det anvendte afkastkrav udgør 5,75 %.

En forøgelse i afkastkravet på 0,5 %-point vil reducere investeringsejendommens værdi med ca. 1,8 mio. DKK. En formindskelse i afkastkravet på 0,5 %-point vil forøge investeringsejendommens værdi med ca. 2,1 mio. DKK.

Herudover er anvendt følgende forudsætninger ved dagsværdimålingen:
- Der forventes ikke store udsving i antallet af udlejede lejemål.
- Igangværende byggeprojekter i Holstebro by ikke markant ændrer markedet i nedadgående retning.
- Ejendommen er kategoriseret som en velbeliggende ejendom i større handelsbyer i provinsen, udlejet til butikker og forretninger med betydelig kapitalstyrke, herunder flere på lange uopsigelige lejekontrakter.
- Høj vedligeholdelsesstandard.
- Ca. 63 % af fremmedkapitalen er med fast rente indtil 2040.
- Afkastet overstiger nuværende renteniveau, herunder fastrente-aftaler.
- Der indgår ikke tomgang i værdiberegningen.
- I værdiberegningen udgør udlejning til erhverv 83 % og til private 17 %.

5. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.24.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 11.539 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.24 udgør t.DKK 22.564.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.000 i ovenstående grunde og bygninger.

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder modtagne lønrefusioner.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, forbrugsudgifter samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.