

SONHØJ EJENDOMME ApS

Nygårdsvej 5

9600 Aars

CVR-nr. 10314372

Årsrapport 01.07.2017 - 30.06.2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22.11.2018

Dirigent

Navn: Jan Sondrup

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017/18	6
Balance pr. 30.06.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

SONHØJ EJENDOMME ApS

Nygårdsvej 5

9600 Aars

CVR-nr.: 10314372

Hjemsted: Vesthimmerlands

Regnskabsår: 01.07.2017 - 30.06.2018

Direktion

Jan Sondrup

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Løgstørvej 14

Postboks 46

9600 Aars

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 for SONHØJ EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 31.10.2018

Direktion

Jan Sondrup

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i SONHØJ EJENDOMME ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SONHØJ EJENDOMME ApS for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aars, den 31.10.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Ove Nørskov

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10812

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom, samt drift og administration af egne ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret udviser et overskud på 153 t.kr.

Selskabets egenkapital er pr. 30.06.2018 på (4.508) t.kr. Af selskabets egenkapital er 125 t.kr. anparts-kapital.

Selskabet har således tabt sin anparts-kapital. Der er iværksat tiltag til forbedring af selskabets driftsresultat og kapitalforhold med henblik på en reetablering af selskabets egenkapital på sigt.

Med hensyn til den økonomiske stilling pr. 30.06.2018 samt den økonomiske udvikling i perioden 01.07.2017 – 30.06.2018 henvises i øvrigt til årsrapporten.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 22,7 mio. kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,4 mio. jf. omtale heraf i regnskabets note 4.

Særlige risici

Da den rentebærende gæld i vidt omfang er variabelt forrentet, vil ændringer i renteniveauet have direkte betydning for selskabets indtjening. Selskabet har afdækket renterisikoen på gæld 3.799 t.kr. ved at indgå renteswaps til afdækning af renterisici.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.161.185	1.327.380
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		59.000	1.130.000
Driftsresultat		1.220.185	2.457.380
Andre finansielle indtægter	1	7.473	85.895
Andre finansielle omkostninger	2	(1.090.711)	(1.064.604)
Resultat før skat		136.947	1.478.671
Skat af årets resultat	3	42.956	(325.832)
Årets resultat		179.903	1.152.839
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		179.903	1.152.839
		179.903	1.152.839

Balance pr. 30.06.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		22.779.000	22.720.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	4	<u>22.779.000</u>	<u>22.720.000</u>
Anlægsaktiver		<u>22.779.000</u>	<u>22.720.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		12.158	0
Andre tilgodehavender		69.398	52.517
Tilgodehavender		<u>81.556</u>	<u>52.517</u>
Likvide beholdninger		<u>73.544</u>	<u>152.120</u>
Omsætningsaktiver		<u>155.100</u>	<u>204.637</u>
Aktiver		<u>22.934.100</u>	<u>22.924.637</u>

Balance pr. 30.06.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	5	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>(4.632.878)</u>	<u>(5.003.619)</u>
Egenkapital		<u>(4.507.878)</u>	<u>(4.878.619)</u>
Udskudt skat	6	<u>623.000</u>	<u>654.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>623.000</u>	<u>654.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		14.668.951	14.945.044
Bankgæld		6.240.000	6.065.420
Anden gæld		<u>3.799.277</u>	<u>4.043.940</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>24.708.228</u>	<u>25.054.404</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	458.050	627.881
Bankgæld		508.109	713.203
Gæld til tilknyttede virksomheder		556.958	103.352
Skyldige sambeskatningsbidrag		41.869	62.469
Anden gæld	8	<u>545.764</u>	<u>587.947</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.110.750</u>	<u>2.094.852</u>
Gældsforpligtelser		<u>26.818.978</u>	<u>27.149.256</u>
Passiver		<u>22.934.100</u>	<u>22.924.637</u>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	125.000	(5.003.619)	(4.878.619)
Værdireguleringer	0	244.663	244.663
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(53.825)	(53.825)
Årets resultat	0	179.903	179.903
Egenkapital ultimo	125.000	(4.632.878)	(4.507.878)

Noter

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	598	0
Renteindtægter i øvrigt	0	(24)
Øvrige finansielle indtægter	6.875	85.919
	7.473	85.895
	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	14.203	3.690
Renteomkostninger i øvrigt	278.925	309.179
Øvrige finansielle omkostninger	797.583	751.735
	1.090.711	1.064.604
	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(11.956)	62.469
Ændring af udskudt skat	(31.000)	263.363
	(42.956)	325.832

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	21.757.648	528.948
Kostpris ultimo	21.757.648	528.948
Af- og nedskrivninger primo	0	(528.948)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(528.948)
Dagsværdireguleringer primo	962.352	0
Årets dagsværdireguleringer	59.000	0
Dagsværdireguleringer ultimo	1.021.352	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	22.779.000	0
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	21.757.649	-

Selskabets ejendomme er kombineret erhvervs -og beboelsesejendomme på i alt 2.266 m². beliggende i Vesthimmerland (1.840 m²), Mariagerfjord (226 m²) og Århus (200 m²) kommuner. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Den årlige leje udgør 761 kr./m².

Afkastkravet udgør i gennemsnit 6,79% pr. 30.06.2018

En forøgelse af afkastkravet på 0,5 %-point vil reducere dagsværdien med 2,4 mio. kr.

Ejendommene er værdisat til 10.050 kr./m².

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
5. Virksomhedskapital			
Anparter	125	1000	125.000
	125		125.000

Noter

	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
6. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	644.000	668.000
Andre skattepligtige midlertidige forskelle	(21.000)	(14.000)
	<u>623.000</u>	<u>654.000</u>

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	383.050	377.881	14.668.951	13.159.929
Bankgæld	75.000	250.000	6.240.000	5.690.000
Anden gæld	0	0	3.799.277	0
	<u>458.050</u>	<u>627.881</u>	<u>24.708.228</u>	<u>18.849.929</u>

	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
8. Anden gæld		
Moms og afgifter	20.684	44.567
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	35.000	35.000
Anden gæld i øvrigt	490.080	508.380
	<u>545.764</u>	<u>587.947</u>

Selskabet har afdækket rente risici tilknyttet prioritetsgæld med to renteswaps. Renteswap med dagsværdi 30.06.2018 på 3.590 t. kr. til afdækning af 6 mio kr. udløber 30.12.2038. Renteswap med dagsværdi 30.06.2018 på 209 t. kr. til afdækning af 1.140 t. EUR udløber 30.12.2018.

9. Eventualforpligtelser

indgår i en dansk sambeskatning med Sonhøj Holding som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 7.200 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 22.446 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter lejeindtægt, ejendommens omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægt indregnes, når lejer er berettiget til at gøre brug af lejemålet og lejeindtægten er forfaldet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.]

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.