

**Sonhøj Ejendomme ApS**  
**Tvebjergvej 44**  
**9600 Aars**  
**CVR-nr. 10314372**

**Årsrapport 2015/16**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.11.2016

**Dirigent**

---

Navn: Jan Sondrup

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	9
Balance pr. 30.06.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Sonhøj Ejendomme ApS

Tvebjergvej 44

9600 Aars

CVR-nr.: 10314372

Hjemsted: Registreret i Vesthimmerlands

Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

### **Direktion**

Jan Sondrup

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Løgstørvej 14

Postboks 46

9600 Aars

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 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. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 29.11.2016

**Direktion**

Jan Sondrup

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i Sonhøj Ejendomme ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sonhøj Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt 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 udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aars, den 29.11.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

Ove Nørskov  
statsautoriseret revisor

## 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 underskud på 91 t.kr.

Selskabets egenkapital er pr. 30.06.2016 på (7.272) t.kr. Af selskabets egenkapital er 125 t.kr. anpartskapital.

Selskabet har således tabt sin anpartskapital. 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. 30.06.2016 samt den økonomiske udvikling i perioden 01.07.2015 – 30.06.2016 henvises i øvrigt til årsrapporten.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for den enkelte ejendom på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening 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, 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 4.413 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.

## 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.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder 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, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelse under acontoskatteordningen mv.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### 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.

### Investerings ejendomme

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

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomstyper på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets reguleringer til 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 kontante beholdninger og 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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles til dagsværdi. Dagsværdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen.

### Andre finansielle forpligtelser

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

**Resultatopgørelse for 2015/16**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.209.966</b>	<b>2.511.390</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(303.080)	(936.860)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>(19.278)</u>	<u>12.445</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>887.608</b>	<b>1.586.975</b>
Andre finansielle indtægter	1	46.122	538
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(1.028.200)</u>	<u>(1.218.985)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(94.470)</b>	<b>368.528</b>
Skat af ordinært resultat	3	<u>3.200</u>	<u>143.400</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(91.270)</u></b>	<b><u>511.928</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(91.270)</u>	<u>511.928</u>
		<b><u>(91.270)</u></b>	<b><u>511.928</u></b>

**Balance pr. 30.06.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Investeringsejendomme		21.590.000	21.720.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4</b>	<b><u>21.590.000</u></b>	<b><u>21.720.000</u></b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b><u>21.590.000</u></b>	 <b><u>21.720.000</u></b>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	402.433
Andre tilgodehavender		<u>41.645</u>	<u>134.323</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>41.645</u></b>	<b><u>536.756</u></b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b><u>310</u></b>	 <b><u>310</u></b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b><u>41.955</u></b>	 <b><u>537.066</u></b>
 <b>Aktiver</b>		 <b><u>21.631.955</u></b>	 <b><u>22.257.066</u></b>

**Balance pr. 30.06.2016**

	<b>Note</b>	<b>2015/16 kr.</b>	<b>2014/15 kr.</b>
Virksomhedskapital	5	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		(7.396.776)	(6.353.169)
<b>Egenkapital</b>		<b>(7.271.776)</b>	<b>(6.228.169)</b>
Udskudt skat	6	400	272.200
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>400</b>	<b>272.200</b>
Gæld til realkreditinstitutter		15.221.676	15.705.667
Bankgæld		6.190.000	6.440.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>21.411.676</b>	<b>22.145.667</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	680.801	401.838
Bankgæld		677.165	543.538
Anden gæld		6.133.689	5.121.992
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.491.655</b>	<b>6.067.368</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>28.903.331</b>	<b>28.213.035</b>
<b>Passiver</b>		<b>21.631.955</b>	<b>22.257.066</b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud el- ler under- skud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	(6.353.169)	(6.228.169)
Værdireguleringer	0	(952.337)	(952.337)
Årets resultat	0	(91.270)	(91.270)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>(7.396.776)</b>	<b>(7.271.776)</b>

## Noter

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	18.802	453
Renteindtægter i øvrigt	0	85
Øvrige finansielle indtægter	27.320	0
	<b>46.122</b>	<b>538</b>
	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	1.158
Renteomkostninger i øvrigt	324.826	476.899
Valutakursreguleringer	0	7.896
Øvrige finansielle omkostninger	703.374	733.032
	<b>1.028.200</b>	<b>1.218.985</b>
	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	(3.200)	(143.400)
	<b>(3.200)</b>	<b>(143.400)</b>
	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmate- riel og inven- tar kr.
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	21.584.568	528.948
Tilgange	173.080	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>21.757.648</b>	<b>528.948</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(528.948)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(528.948)</b>
Dagsværdireguleringer primo	135.432	0
Årets dagsværdireguleringer	(303.080)	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(167.648)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>21.590.000</b>	<b>0</b>

## Noter

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 6,36 % pr. 30.06.2016 (6,66 % pr. 30.06.2015). En ændring af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 %-point vil ændre den samlede dagsværdi med 2,0 mio. kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastlæggelse af dagsværdierne.

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominel værdi kr.</b>
<b>5. Virksomhedskapital</b>			
Anparter	125	1.000	125.000
	<b>125</b>		<b>125.000</b>
		<b>2015/16 kr.</b>	<b>2014/15 kr.</b>
<b>6. Udskudt skat</b>			
Materielle anlægsaktiver		383.900	415.000
Gældsforpligtelser		1.700	6.000
Fremførbare skattemæssige underskud		(371.100)	(125.400)
Andre skattepligtige midlertidige forskelle		(14.100)	(23.400)
		<b>400</b>	<b>272.200</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2014/15 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.</b>	<b>Restgæld ef- ter 5 år kr.</b>
<b>7. Langfristede gælds- forpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	430.801	151.838	15.221.676	12.132.798
Bankgæld	250.000	250.000	6.190.000	5.440.000
	<b>680.801</b>	<b>401.838</b>	<b>21.411.676</b>	<b>17.572.798</b>

## 8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Sonhøj Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på udbytter for de sambeskattede selskaber.



## Noter

### **9. 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 21.590 t.kr.