

SØNDERJYSK EJENDOMME A/S

Ulkebøldam 1
6400 Sønderborg

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

28/04/2016

Jens Harck
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	SØNDERJYSK EJENDOMME A/S Ulkebøldam 1 6400 Sønderborg
	CVR-nr: 20344245 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
Bankforbindelse	Sydbank A/S
Revisor	ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab Nørre Havnegade 43 Sønderborg DK Danmark CVR-nr: 30700228 P-enhed: 1014141827

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015.

Ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet kan påvirkes af.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 05/04/2016

Direktion

Frank Abel
Adm. direktør

Jens Theodor Harck
Finansdirektør

Bestyrelse

Marianne Hvid
Bestyrelsesformand

Jørgen Jensen Sørensen

Glenn Bernecker

Gynther Kohls

Ole Jespersen

Lars Martens Clausen

Tina Wilhelmsen Holm

Kim Riis Larsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i Sønderjysk Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sønderjysk Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Sønderborg, den, 05/04/2016

Ole Karstensen
statsaut. revisor
ERNST & YOUNG Godkendt
Revisionspartnerselskab
CVR: 30700228

Jon Midtgaard
statsaut. revisor
ERNST & YOUNG Godkendt
Revisionspartnerselskab
CVR: 30700228

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, afhænde, opføre, udleje samt administrere fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ejendomme på Ulkebøldam 1, Sønderborg samt Haderslevvej 121, Kolding har været udlejet i hele 2015 til Sønderjysk Forsikring G/S.

Selskabet har ikke haft nogen ansatte i 2015.

Årets resultat

Årets resultat er et underskud før skat på t.kr. 1.285 og efter skat et underskud på t.kr. 1.778.

Yderligere er der foretaget en netto nedskrivning på opskrivningshenlæggelse på t.kr. 140 direkte på egenkapitalen.

Balancen

Selskabets balancesum udgør t.kr. 17.996 og egenkapitalen udgør t.kr. 12.334.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, der har væsentlig betydning for vurderingen af årsregnskabet.

Fremtiden

Aktiviteten i året 2016 vil hovedsagelig bestå i udlejning af selskabets ejendomme bl.a. til Sønderjysk Forsikring G/S samt eksterne lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B, mikrovirksomhed.

Selskabet er 100% ejet af Sønderjysk Forsikring G/S, hvorfor regnskabspraksis for værdiansættelse af ejendomme er tilpasset regnskabspraksis for forsikringsvirksomhed.

Opstillingsformen er tilpasset selskabets aktivitet.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Alle beløb i resultatopgørelse, balance og noter er angivet i hele 1.000 kr.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, som består af huslejeindtægter fra domicilejendomme, indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til udlejning af ejendomme og administration heraf.

Finansielle poster

Finansielle poster indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Sønderjysk Forsikring G/S.

Selskabsskatten fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuldfordeling).

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balance

Grunde og bygninger

Ejendommene måles til omvurderet værdi, som er dagsværdien på omvurderingstidspunktet med fradrag af

efterfølgende akkumulerede afskrivninger og efterfølgende tab ved værdiforringelse.

Selskabets ejendomme på henholdsvis Ulkebøldam 1, Sønderborg samt Haderslevvej 121, Kolding, der fungerer som domicilejendomme for moderselskabet Sønderjysk Forsikring G/S, afskrives lineært på grundlag af den omvurderede værdi baseret på en brugstid på 50 år og en scrapværdi på 0%. Afskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Stigninger i ejendommens omvurderede værdi indregnes direkte i opskrivningshenlæggelser under egenkapitalen, medmindre stigningen modsvarer en værdinedgang, der tidligere er indregnet i resultatopgørelsen. Fald i ejendommens omvurderede værdi indregnes i resultatopgørelsen, medmindre faldet modsvarer en værdistigning, der tidligere er indregnet direkte i opskrivningshenlæggelser under egenkapitalen. I så fald overføres værdifaldet direkte som en reduktion i opskrivningshenlæggelser.

Dagsværdien for ejendommene fastsættes ved anvendelse af afkastmetoden og beregnes på baggrund af ejendommens driftsafkast og et til ejendommene knyttede forrentningskrav.

Gæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til amortiseret kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Øvrig gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skat

Aktuel skat vedrørende regnskabsåret og tidligere regnskabsår, i det omfang den ikke er betalt, indregnes som en forpligtelse. Er den skat, der er betalt, større end den aktuelle skat for regnskabsåret og tidligere regnskabsår, indregnes forskellen som et aktiv.

Hensættelse til udskudt skat beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		1.679	1.671
Andre eksterne omkostninger		-149	-447
Bruttoresultat		1.530	1.224
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-488	-487
Resultat af ordinær primær drift		1.042	737
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	-2.281	151
Øvrige finansielle omkostninger		-46	-43
Ordinært resultat før skat		-1.285	845
Skat af årets resultat	2	-493	-240
Årets resultat		-1.778	605
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.778	605
I alt		-1.778	605

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		17.996	20.944
Materielle anlægsaktiver i alt	3	17.996	20.944
Anlægsaktiver i alt		17.996	20.944
Aktiver i alt		17.996	20.944

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.	4	1.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		275	415
Overført resultat		11.059	12.837
Egenkapital i alt		12.334	14.252
Hensættelse til udskudt skat		372	235
Hensatte forpligtelser i alt		372	235
Gæld til realkreditinstitutter		978	1.463
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	978	1.463
Gæld til realkreditinstitutter		485	482
Gæld til banker		3.488	4.235
Skyldig selskabsskat		317	256
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		22	21
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.312	4.994
Gældsforpligtelser i alt		5.290	6.457
Passiver i alt		17.996	20.944

Noter

1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af domicilejendomme til omvurderet værdi jf. note 3.

2. Skat af årets resultat

	2015 tkr.	2014 tkr.
Aktuel skat	-317	-256
Ændring af udskudt skat	-176	16
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	-493	-240

3. Materielle anlægsaktiver i alt

Ejendomme	2015 tkr.	2014 tkr.
Omvurderet værdi primo	20.944	20.580
Tilgang	0	169
Afgang	0	0
	20.944	20.438
Årets afskrivning	-488	-487
Værdireg., som i året er indregnet direkte i egenkapitalen	-179	531
Værdireg., som i året er indregnet direkte i resultatopgørelsen	-2.281	151
	-2.460	682
Omvurderet værdi ultimo	17.996	20.944

Det vægtede gennemsnit af de afkastprocenter, der er lagt til grund ved fastsættelse af de enkelte ejendommers markedsværdi udgør 6,97%. (2014: 6,75%)

4. Registreret kapital mv.

Selskabskapitalen på 1.000 tkr. er fordelt i aktier a 1.000 kr. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Heraf forfald inden for 1 år	Langfristet andel	Heraf forfald efter 5 år
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
Prioritetsgæld	1.463	485	978	0
Kreditinstitutter	0	0	0	0
	1.463	485	978	0

6. Oplysning om eventualforpligtelser

I ejendommen med bogført værdi på t.kr. 14.470 er der tinglyst et pantebrev på t.kr. 7.629 til realkreditinstitut til sikkerhed for gæld på t.kr. 1.463.

Selskabet er sambeskattet med Sønderjysk Forsikring G/S. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter og kildeskatter.

7. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Sønderjysk Finans A/S er 100% ejet af Sønderjysk Forsikring G/S, Ulkebøldam 1, 6400 Sønderborg, der således har bestemmende indflydelse.

Koncernforhold

Selskabets årsrapport indgår i koncernregnskabet for Sønderjysk Forsikring G/S.