

**Sundbyvesterhus A/S**

**Vestergade 8-16  
8600 Silkeborg**

**CVR-nr. 21 78 19 16**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 22.02.2016

**Dirigent**



---

Navn Morten Gade

## **Indholdsfortegnelse**

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Erklæringer fra intern revision	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2015	11
Balance 31.12.2015	12
Egenkapitalopgørelse for 2015	14
Noter	15

**Virksomhedsoplysninger****Virksomhed**

Sundbyvesterhus A/S  
Vestergade 8-16  
DK-8600 Silkeborg

CVR-nr: 21781916  
Hjemsted: Silkeborg  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Telefon: +4589898989

**Bestyrelse**

Leif F. Larsen, formand  
Finn Bødker Knudsen  
Mette Bøgvad

**Direktion**

Finn Bødker Knudsen

**Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 26  
DK-8600 Silkeborg

## Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Sundbyvesterhus A/S

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 22. februar 2016

### Direktion:



Finn Bødker Knudsen

### Bestyrelse:



Leif F. Larsen  
(Formand)



Finn Bødker Knudsen



Mette Bøgvad

## Til kapitalejerne i Sundbyvesterhus A/S Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sundbyvesterhus A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelse 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 dette 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 vurdering 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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 udførte revision af årsregnskabet.

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

Silkeborg, den 22. februar 2016

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr 33 96 35 56

  
Henrik A. Laursen

statsautoriseret revisor

  
Kasper Bruhn Udam  
statsautoriseret revisor

## Erklæringer fra intern revision

4

### Til ledelsen i Sundbyvesterhus A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Sundbyvesterhus A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af årsregnskabet og for, at årsregnskabet giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Intern Revisions ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er på grundlag af vores revision at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vores revision er udført i overensstemmelse med Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i finansielle virksomheder m.v. samt finansielle koncerner og i overensstemmelse med danske revisionsstandarder.

Revisionen er planlagt og udført med henblik på at opnå en høj grad af sikkerhed og revisionsbevis for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation. Ud fra en vurdering af de interne kontroller, der er relevante for udarbejdelse og aflægelse af et årsregnskab, og risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, har vi stikprøvevis efterprøvet grundlaget for beløb og øvrige oplysninger i årsregnskabet. Revisionen har omfattet alle væsentlige og risikofyldte områder samt stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation i 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

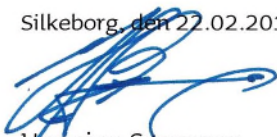
### Udtalelse om ledelsesberetning

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet.

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

Silkeborg, den 22.02.2016



Henning Sørensen  
Revisionschef

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet i regnskabsåret har omfattet selskabets ejendom. Administrationen varetages i moderselskabet Jyske Bank A/S regi i henhold til indgået administrationsaftale.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets balance udgør ved årets udgang 92,4 mio. kr.

Selskabets egenkapital er opgjort til 78,9 mio. kr. efter opskrivning af selskabets ejendom på 1,1 mio. kr.

Årets resultat er opgjort til 4,1 mio. kr. før skat, mens resultat efter skat er opgjort til 3,2 mio. kr., hvilket må betegnes som tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af en frigivelse fra Grundejernes Investeringsfond på 1,0 mio. kr.

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

Selskabets resultat er i overensstemmelse med de fremsatte forventninger.

Der har ikke været beskæftiget medarbejdere i selskabet i regnskabsåret.

### Forventet udvikling

For regnskabsåret 2016 forventes et resultat på 3,0 mio. kr. før skat.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, der har en væsentlig indflydelse på selskabets økonomiske stilling.

## Ledelsesberetning

	2015	2014	2013	2012	2011
	t. kr.	t. kr.	t. kr.	t. kr.	t. kr.
<b>Hoved- og nøgletal</b>					
<b>Hovedtal</b>					
Nettoomsætning	5.600	5.492	5.303	5.115	4.929
Bruttoresultat	4.400	2.184	2.782	2.851	2.691
Driftsresultat	4.115	1.920	2.540	2.632	2.501
Resultat af finansielle poster	21	122	89	183	249
Årets resultat	3.219	1.566	2.096	2.029	2.144
Samlede aktiver	92.411	87.618	80.504	75.162	67.762
Investering i materielle anlægsaktiver	518	363	282	0	327
Egenkapital	78.902	74.901	69.029	63.273	57.440
<b>Nøgletal</b>					
Egenkapitalens forrentning (%)	4,2	2,2	3,2	3,4	4,0
Soliditetsgrad (%)	85,4	85,5	85,7	84,2	84,8
Overskudsgrad	73,9	37,2	49,6	55,0	55,8
Afkastningsgrad	6,6	3,4	4,8	5,6	6,1



## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Der udarbejdes, med henvisning til årsregnskabslovens §86, stk. 4, ikke pengestrømsopgørelse, idet selskabet indgår i koncernregnskabet for Jyske Bank A/S.

I det efterfølgende er omtalt de principper, som er væsentlige for opgørelsen af selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2015 og årets resultat.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, 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 selskabet, 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.

### Regnskabsmæssige skøn

Ved opgørelsen af den regnskabsmæssige værdi af visse aktiver og forpligtelser kræves skøn over, hvorledes fremtidige begivenheder påvirker værdien af disse aktiver og forpligtelser på balancedagen. De anvendte skøn er baseret på forudsætninger som ledelsen vurderer er forsvarlige, men som i sagens natur er usikre.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs.

Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Valutakursdifferencer der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning medtages med den i årets løb opkrævede husleje.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommen, administrationsomkostninger mv.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og gevinst og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder**

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter m.v. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

## **Skat**

Årets skat, som 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.

Aktuelle skattemellemværender indregnes i balancen som mellemværende med moderselskabet Jyske Bank A/S, der er administrationsselskab for de sambeskattede selskaber.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af gældende skattesats.

Den vedtagne trinvise nedsættelse af selskabsskatteprocenten fra 25 til 22 over 3 år er indarbejdet i beregningen af udskudt skat.

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Jyske Bank A/S. Den beregnede skat af årets indkomst indbetales af administrationsselskabet.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger indregnes og måles i balancen til dagsværdien med fradrag af efterfølgende af- og nedskrivninger.

Grunde og bygninger afskrives lineært over aktivernes forventede brugstid til den forventede restværdi. Den forventede brugstid udgør maksimalt 50 år efter selskabets skøn.

Stigning ved omvurdering af grunde og bygninger indregnes i opskrivningshenlæggelserne.

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

#### 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 indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### Andre finansielle forpligtelser

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

#### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### Hoved- og nøgletal

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "anbefalinger & Nøgletal 2010"

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtrykker
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Aktiver i alt}}$	Virksomhedens finansielle styrke
Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat af ordinære aktiviteter før skat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat af ordinære aktiviteter før skat} \times 100}{\text{Gns. Aktiver (-likvider)}}$	

**Resultatopgørelse for 2015**

	<b>Note</b>	<b>2015</b> <b>t. kr.</b>	<b>2014</b> <b>t. kr.</b>
Nettoomsætning	1	5.600	5.492
Eksterne omkostninger	2	1.200	3.308
<b>Bruttoresultat</b>		<b>4.400</b>	<b>2.184</b>
Af- og nedskrivninger		-285	-264
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.115</b>	<b>1.920</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		21	122
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>4.136</b>	<b>2.042</b>
Skat af ordinært resultat	3	917	476
<b>Årets resultat</b>		<b>3.219</b>	<b>1.566</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		3.219	1.566
		<b>3.219</b>	<b>1.566</b>

**Balance 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t. kr.</u>
Grunde og bygninger		63.388	62.086
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b><u>63.388</u></b>	<b><u>62.086</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>63.388</u></b>	<b><u>62.086</u></b>
Andre tilgodehavender		0	122
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>122</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>29.023</u></b>	<b><u>25.410</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>29.023</u></b>	<b><u>25.532</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u><u>92.411</u></u></b>	<b><u><u>87.618</u></u></b>

**Balance 31.12.2015**

	<b>Note</b>	<b>2015 t.kr.</b>	<b>2014 t. kr.</b>
Virksomhedskapital	5	518	518
reserve for opskrivninger		38.687	37.905
Overført overskud eller underskud		39.697	36.478
<b>Egenkapital</b>		<b>78.902</b>	<b>74.901</b>
Udsendt skat	6	10.165	9.875
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>10.165</b>	<b>9.875</b>
Skyldig selskabsskat		914	473
Anden gæld		2.390	2.350
Periodeafgrænsningposter		40	19
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.344</b>	<b>2.842</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.344</b>	<b>2.842</b>
<b>Passiver</b>		<b>92.411</b>	<b>87.618</b>
Eventualforpligtelser	7		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	8		

## Egenkapitaloppgørelse for 2015

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Reserve for opskrivninger</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>I alt</b>
	<b>t. kr.</b>	<b>t. kr.</b>	<b>t. kr.</b>	<b>t. kr.</b>
Egenkapital primo	518	37.905	36.478	74.901
Årets opskrivninger	0	782	0	782
Årets resultat	0	0	3.219	3.219
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>518</b>	<b>38.687</b>	<b>39.697</b>	<b>78.902</b>



**Noter**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>t. kr.</b>	<b>t. kr.</b>
<b>1 Nettoomsætning</b>		
Der er tale om ét forretningsområde, der relaterer sig til Danmark.		
<b>2 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor</b>		
Lovpligtig revision	24	20
Andre ydelser	0	8
	<b>24</b>	<b>28</b>
<b>3 Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	914	473
Ændring af udskudt skat	3	3
	<b>917</b>	<b>476</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og bygninger</b>
		<b>t. kr.</b>
Kostpris primo		18.463
Årets tilgang		518
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>18.981</b>
Opskrivninger primo		46.365
Årets opskrivninger		1.069
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b>47.434</b>
Af- og nedskrivninger primo		-2.742
Årets afskrivninger		-285
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>-3.027</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>63.388</b>

## NOTER

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende Værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi t. kr.</u>
<b>5 Virksomhedskapital</b>			
Aktier	518	1.000,00	518
	<b>518</b>		<b>518</b>
		<b>2015</b>	<b>2014</b>
		<b>t. kr.</b>	<b>t. kr.</b>
<b>6 Udskudt skat</b>			
Materielle anlægsaktiver		10.165	9.875
		<b>10.165</b>	<b>9.875</b>

**7 Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Jyske Bank A/S som administrationselskab og hæfter derfor fra og med 2013 solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

**8 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse****Bestemmende indflydelse**

Selskabets moderselskab Jyske Bank A/S, Vestergade 8-16, 8600 Silkeborg. Ejerandel 100 %

Selskabet indgår i årsrapporten for Jyske Bank A/S. Årsrapporten kan rekvireres på følgende adresse:

Jyske Bank A/S  
Vestergade 8-16  
8600 Silkeborg