

**Sønderbred ApS**

**Indre Ringvej 1  
8740 Brædstrup**

**CVR-nr. 28 71 56 92**

**Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 13/05 2016

---

Ole Bilstrup  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	10
Balance pr. 31. december 2015	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Sønderbred ApS  
Indre Ringvej 1  
8740 Brædstrup

CVR-nr.: 28 71 56 92  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: Horsens

### Direktion

Ole Bilstrup

### Revision

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Sønderbred ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brædstrup, den 26. januar 2016

## **Direktion**

Ole Bilstrup

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i Sønderbred ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sønderbred ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Horsens, den 26. januar 2016

### **Roesgaard & Partners**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 25 80 20 63

Jens Roesgaard  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er opførelse og investering i fast ejendom, samt finansiering.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der henvises til note 1.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 20.274, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 90.258.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sønderbred ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.



## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Beløb til forbrugsafgifter, som opkræves over huslejen, modregnes i omkostninger til forbrugsafgifter.

Beløb til vedligeholdelsesforpligtelser, som opkræves over huslejen og ikke indbetales til Grundejernes Investeringsfond, omkostningsføres under ejendommens driftsomkostninger med modpost under hensatte forpligtelser.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og personalerelaterede omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, jf. årsregnskabslovens § 38. Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede resultat før renter og et afkastkrav. Det anvendte afkastkrav er nærmere beskrevet i note. 1. Værdireguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Forbedringsomkostninger, som tilfører investeringsejendommene nye og forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved øger det fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen.

Vedligeholdelsesomkostninger, som ikke tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, omkostningsføres i resultatopgørelserne under ejendommenes drift.

#### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retslig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Sønderbred ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelserGældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles til prioritetsgæld til dagsværdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>128.003</b>	<b>146</b>
Personaleomkostninger	2	<u>(86.522)</u>	<u>(150)</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>41.481</b>	<b>(4)</b>
Finansielle indtægter	3	10.700	40
Finansielle omkostninger	4	<u>(25.679)</u>	<u>(27)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>26.502</b>	<b>9</b>
Skat af årets resultat	5	<u>(6.228)</u>	<u>(2)</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>20.274</b></u>	<u><b>7</b></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>20.274</u>	<u>7</u>
		<u><b>20.274</b></u>	<u><b>7</b></u>

**Balance pr. 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		1.276.000	1.276
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<u>1.276.000</u>	<u>1.276</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>1</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>1.276.001</u>	<u>1.276</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	458
<b>Tilgodehavender</b>		<u>0</u>	<u>458</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>8.623</u>	<u>21</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>8.623</u>	<u>479</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>1.284.624</u>	<u>1.755</u>

**Balance pr. 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		(34.742)	(55)
<b>Egenkapital</b>	7	<u>90.258</u>	<u>70</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.094.536	1.140
Deposita		19.000	26
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<u>1.113.536</u>	<u>1.166</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	46.000	47
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	3
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	105
Selskabsskat		8.478	2
Anden gæld		26.352	362
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>80.830</u>	<u>519</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>1.194.366</u>	<u>1.685</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>1.284.624</u>	<u>1.755</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	(55.016)	69.984
Årets resultat	0	20.274	20.274
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>125.000</b>	<b>(34.742)</b>	<b>90.258</b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdien af investeringsejendommene fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

I 2015 har ledelsen opnået et afkast på 6,22 % (2014: 6,56 %). Afkastet er på samme niveau som det generelle afkastkrav for standard boligudlejningsejendomme i Horsens området.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	82.678	145
Andre omkostninger til social sikring	<u>3.844</u>	<u>5</u>
	<b><u>86.522</u></b>	<b><u>150</u></b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>10.700</u>	<u>40</u>
	<b><u>10.700</u></b>	<b><u>40</u></b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	2.075	8
Andre finansielle omkostninger	<u>23.604</u>	<u>19</u>
	<b><u>25.679</u></b>	<b><u>27</u></b>



## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>		
	kr.	t.kr.		
<b>5 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	6.228	2		
	<u>6.228</u>	<u>2</u>		
<b>6 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<b>Investerings-</b>		
		<b>ejendomme</b>		
		<u>1.627.656</u>		
Kostpris 1. januar 2015		<u>1.627.656</u>		
Kostpris 31. december 2015		<u>(351.656)</u>		
Værdireguleringer 1. januar 2015		<u>(351.656)</u>		
Værdireguleringer 31. december 2015		<u>1.276.000</u>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>		<b>1.276.000</b>		
<b>7 Egenkapital</b>				
Selskabskapitalen består af 1.000 anparter a nominelt kr. 125. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.				
<b>8 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	<b>Gæld</b>	<b>Gæld</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>1. januar</b>	<b>31. december</b>	<b>næste år</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>2015</b>	<b>2015</b>		
	<u>1.187.110</u>	<u>1.140.536</u>	<u>46.000</u>	<u>911.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter	26.250	19.000	0	0
Deposita	<u>1.213.360</u>	<u>1.159.536</u>	<u>46.000</u>	<u>911.000</u>

## Noter til årsrapporten

### 9 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet OB Holding, Brødstrup ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld 1.141 t.kr. (31.12.2014: 1.187 t.kr.) er sikret ved pant i ejendomme. De regnskabsmæssige værdier af pantsatte ejendomme udgør 1.276 t.kr.

### 11 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

OB Holding, Brødstrup ApS, Indre Ringvej 5, 8740 Brødstrup