

Sønderby Erhverv ApS

Gludvej 38
7130 Juelsminde

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

25/02/2019

Knud Skou
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

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

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

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Sønderby Erhverv ApS

Gludvej 38

7130 Juelsminde

Telefonnummer: 75683120

e-mailadresse: herluf@johansen.dk

CVR-nr: 31300282

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Revisor

Leif Mikkelsen & Partnere A/S, registrerede revisorer

Høegh Guldbergs Gade 36 C 1. th.

8700 Horsens

DK Danmark

CVR-nr: 32676421

P-enhed: 1016443189

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 for Sønderby Erhverv ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Direktionen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderby, den 25/02/2019

Direktion

Ivan Lauge Feldt

Bestyrelse

Knud Skou

Herluf Johansen

Jan Birkebæk Jensen

Niels Jørn Henriksen

Ivan Lauge Feldt

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Sønderby Erhverv ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sønderby Erhverv ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, 25/02/2019

Poul Erik Brodersen , mne2483

Registreret revisor

Leif Mikkelsen & Partnere A/S, registrerede revisorer

CVR: 32676421

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er investering og formuepleje, herunder køb, salg samt udlejning af fast ejendom, leasing og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et nettoresultat på kr. -24.195. Selskabets egenkapital udgør herefter kr. 622.896.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Det er ledelsens forventning, at indtjeningen i det kommende år vil blive tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis er ændret vedrørende indregning af grunde og bygninger. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Resultatopgørelse

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”omsætninge, ejendommens driftsudgifter og andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra udlejningsejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de forfalder.

Ejendommens driftsudgifter

Ejendommens driftsudgifter omfatter ejendomsskatter, forsikring mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter- og omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn. Værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2018 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat til 7,75, som ligger indenfor intervallet for godt beliggende boligudlejningsejendomme i Horsens. Afkastsatserne er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakterne og alternative anvendelsesmuligheder m.v.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

Udskudt skat måles efter balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		46.056	42.220
Resultat af ordinær primær drift		46.056	42.220
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		32.145	0
Øvrige finansielle omkostninger		-52.424	-32.718
Ordinært resultat før skat		25.777	9.502
Skat af årets resultat	1	-49.972	-2.085
Årets resultat		-24.195	7.417
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-24.195	7.417
I alt		-24.195	7.417

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger		2.813.000	2.300.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	2.813.000	2.300.000
Anlægsaktiver i alt		2.813.000	2.300.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		70.000	0
Tilgodehavende skat		2.000	1.910
Andre tilgodehavender		65.341	0
Tilgodehavender i alt		137.341	1.910
Likvide beholdninger		0	81.799
Omsætningsaktiver i alt		137.341	83.709
Aktiver i alt		2.950.341	2.383.709

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Overført resultat		422.896	447.091
Egenkapital i alt		622.896	647.091
Hensættelse til udskudt skat		261.979	212.007
Hensatte forpligtelser i alt		261.979	212.007
Gæld til realkreditinstitutter		1.381.555	1.463.991
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.381.555	1.463.991
Gæld til realkreditinstitutter		85.322	0
Gæld til banker		306.166	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.000	8.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	52.620
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		107.250	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		120.423	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		35.750	0
Deposita		21.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		683.911	60.620
Gældsforpligtelser i alt		2.065.466	1.524.611
Passiver i alt		2.950.341	2.383.709

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	200.000	447.091	647.091
Årets resultat	0	-24.195	-24.195
Egenkapital, ultimo	200.000	422.896	622.896

Noter

1. Skat af årets resultat

	2018 kr.	2017 kr.
Aktuel skat	0	2.090
Ændring af udskudt skat	-49.972	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	-5
	<u>-49.972</u>	<u>2.085</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7,75 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Således betyder en stigning på f.eks. 0,25 % i afkastkrav, at ejendommens dagsværdi falder med t.kr. 88, mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,25 % betyder, at ejendommens dagsværdi stiger med t.kr. 94.

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser:

Udover de i årsregnskabet oplyste forpligtelser forefinder der kun almindelige forretningsmæssige garantier.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i Nykredit, restgæld kr. 1.500.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør kr. 2.813.000.

Til sikkerhed for gæld til Spar Nord på i alt kr. 400.000 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør 2.813.000.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2018 0
------------------------------------	------------------