

**Sønderbyvej Ejendomme ApS**

Bredgade 87  
5560 Aarup

CVR nr. 33 36 91 82

**Årsrapport 2015**

**Godkendt på generalforsamlingen**  
den *3/5 - 2016*



---

Henrik Johansen  
**Dirigent**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning..... 3

Den uafhængige revisors erklæringer ..... 4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger..... 6

Ledelsesberetning..... 7

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

Anvendt regnskabspraksis..... 8

Resultatopgørelse..... 11

Balance ..... 12

Noter ..... 14

**LEDELSESPÅTEGNING**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Sønderbyvej Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

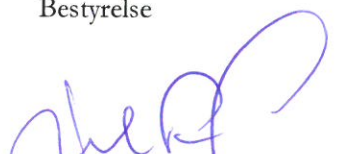
Aarup, den 29. februar 2016

Direktion



**Henrik Johansen**

Bestyrelse



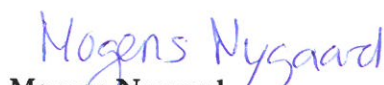
**Poul Juhl Fischer**



**Christian Fischer**



**Henrik Johansen**



**Mogens Nygaard**

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til kapitalejerne i Sønderbyvej Ejendomme ApS

#### Revisionspåtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sønderbyvej Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til note 1 "Usikkerhed ved indregning og måling" samt note 2 vedrørende værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom. Vi er enige i beskrivelsen af usikkerhederne og ledelsens valg af regnskabspraksis.

**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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 29. februar 2016



**Klaus Arvad Johansen**  
Registreret revisor

**VH Revision**  
**Registrerede Revisorer ApS**  
CVR nr. 17 87 10 80



**Susanne Nielsen**  
Registreret revisor, CMA

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Sønderbyvej Ejendomme ApS Bredgade 87 5560 Aarup
	Telefon: 64 43 33 82 /24 83 15 91
	Telefax: 64 43 33 87
	E-mail: <a href="mailto:hj@familiebolig.dk">hj@familiebolig.dk</a>
	CVR-nr.: 33 36 91 82
	Stiftet: 8. december 2010
	Kommune: Assens
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Poul Juhl Fischer Christian Fischer Henrik Johansen Mogens Nygaard
<b>Direktion</b>	Henrik Johansen
<b>Pengeinstitut</b>	Totalbanken A/S Bredgade 95 5560 Aarup
<b>Revisor</b>	VH Revision Registrerede Revisorer ApS Børstenbindervej 12B 5230 Odense M

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er handel af enhver art samt eje og administrere ejendomme.

### Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Ingen.

### Kapitaltab

Som følge af den store negative værdiregulering på selskabets ejendomme, har selskabet tabt hele sin kapital pr. 31. december 2015. Ledelsen er opmærksom på kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119, og ud fra de lagte driftsbudgetter forventes det derfor, at selskabets egenkapital retableres ved egen indtjening.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Sønderbyvej Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

#### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Målingen af selskabets investeringsejendomme til dagsværdi og indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer. Tidligere blev investeringsejendomme målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.
- Måling af gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi og indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer. Tidligere blev gæld vedrørende investeringsejendomme målt til amortiseret kostpris.

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdier giver dermed et mere retvisende billede af selskabets aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling og resultat, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den akkumulerede effekt primo af praksisændringerne er indregnet direkte på egenkapitalen primo 2014 med kr. 533.193.

Den akkumulerede virkning af de indregnede praksisændringer udgør for sammenligningstallene i 2014 en forøgelse af årets resultat før skat med kr. 640.676. Årets skat af praksisændringen udgør kr. -76.875, hvorefter årets resultat efter skat forøges med kr. 563.801. Balancesummen forøges med kr. 1.882.425, mens egenkapitalen pr. 31. december 2014 forøges med kr. 1.096.994.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

#### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 afdrag og til-læg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabspos-ten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste/-tab

Bruttofortjenesten/-tab består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i hen-hold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, rea-liserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under a'contoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

#### 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 poste-ringer direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventu-elt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og even-tuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på bag-grund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien beregnes ud fra en afkastbaseret model, hvor ejendommens ordinære driftsresultat kapitaliseres med en diskonteringsfaktor fastsat ud fra ledelsens forventninger samt øvrige ejendomme i det geografiske område.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 a'contoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 netto-skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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. Effekten af ændringen af dette regnskabsmæssige skøn er indregnet med kr. 20.173.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER

	2015	2014
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>3.042.856</b>	<b>2.235.887</b>
Værdireguleringer af investeringsejendomme.....	-8.534.725	-91.200
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>-5.491.869</b>	<b>2.144.687</b>
Andre finansielle indtægter.....	987	2.560
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	-602.553	-581.572
Andre finansielle omkostninger.....	-662.449	-872.538
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-6.755.884</b>	<b>693.137</b>
Beregnete skatter.....	91.114	-279.562
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-6.664.770</b>	<b>413.575</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	-6.664.770	413.575
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-6.664.770</b>	<b>413.575</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

	2015	2014
<b>AKTIVER</b>		
2 Grunde og bygninger .....	41.242.957	47.354.408
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>41.242.957</b>	<b>47.354.408</b>
Udskudt skatteaktiv .....	115.457	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>115.457</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>41.358.414</b>	<b>47.354.408</b>
Andre tilgodehavender.....	30.019	12.184
Periodeafgrænsningsposter .....	12.749	0
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>42.768</b>	<b>12.184</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>191.666</b>	<b>645.393</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>234.434</b>	<b>657.577</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>41.592.848</b>	<b>48.011.985</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

	2015	2014
<b>PASSIVER</b>		
Virksomhedskapital.....	80.000	80.000
Overført resultat.....	-5.895.099	769.671
<b>3 EGENKAPITAL.....</b>	<b>-5.815.099</b>	<b>849.671</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	0	316.055
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>0</b>	<b>316.055</b>
Prioritetsgæld.....	31.744.322	27.760.059
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>31.744.322</b>	<b>27.760.059</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	516.008	364.674
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	18.750	15.125
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	13.164.799	17.233.276
Selskabsskat.....	355.716	84.082
Anden gæld.....	1.608.352	1.389.043
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>15.663.625</b>	<b>19.086.200</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>47.407.947</b>	<b>46.846.259</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>41.592.848</b>	<b>48.011.985</b>
5 Eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 38 og udvikling i regnskabspraksis indenfor området. Måling af investeringsejendomme til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen.

Det er ledelsens opfattelse, at det for indeværende år har været vanskeligt at finde dagsværdien ud fra handler med direkte sammenlignelige ejendomme, hvorfor værdiansættelsen er fundet ud fra diskonteringsmodeller med afsæt i ledende mægleres markedsrapporteringer.

Det er ledelsens opfattelse, at dagsværdien af selskabets investeringsejendom er retvisende og forsvarlig ud fra den valgte strategi.

Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises til note 2.

## NOTER

	Investerings- ejendom
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo.....	47.354.408
Tilgang i årets løb.....	2.559.214
Afgang i årets løb.....	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2015.....	49.913.622
	<hr/>
Årets værdireguleringer.....	-8.670.665
	<hr/>
Værdireguleringer 31. december 2015.....	-8.670.665
	<hr/>
<b>Bogført værdi ultimo.....</b>	<b><u>41.242.957</u></b>

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,5 % - 7,5 %.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i skøn over afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen, og vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt i værdireguleringen i resultatopgørelsen. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast %	Værdi af ejendom kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
6,50	44.415.492	41.242.957	3.172.535
6,75	42.770.474	41.242.957	1.527.517
7,00	41.242.957	41.242.957	0
7,25	39.820.786	41.242.957	-1.422.171
7,50	38.493.427	41.242.957	-2.749.530

## NOTER

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital.....	80.000	0	80.000
Overført resultat.....	769.671	-6.664.770	-5.895.099
	<u>849.671</u>	<u>-6.664.770</u>	<u>-5.815.099</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Gæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	27.870.623	32.260.330	516.008	28.014.989
	<u>27.870.623</u>	<u>32.260.330</u>	<u>516.008</u>	<u>28.014.989</u>

**5 Eventualposter mv.**

Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Ingen
Huslejeforpligtelser:	Ingen
Leasingforpligtelser:	Ingen

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, rente og royalties inden for sambeskatningskredsen. Der henvises til moderselskabet, Familiebolig Holding A/S, CVR nr. 36 42 84 57, for oplysning om størrelsen af hæftelsen.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med realkredit er tinglyst pantebrev i

	Tinglyst pantebeløb	Aktivets bogførte værdi
Savværket 1-67, 6510 Gram	33.259.000	41.242.957



29. februar 2016

KJ/SN/BK/1