



**Sønderjyllands Revision**  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa  
Tlf. 74 62 61 12 · Fax 74 62 95 20  
E-mail: aabenraa@s-revision.dk

Torvegade 6 · 6330 Padborg  
Tlf. 74 67 20 21 · Fax 74 67 22 15  
E-mail: padborg@s-revision.dk

Jyllandsgade 28 · 6400 Sønderborg  
Tlf. 74 62 61 12 · Fax 73 42 09 98  
E-mail: sonderborg@s-revision.dk

[www.s-revision.dk](http://www.s-revision.dk)

# **SH Ejendomme Sønderborg ApS**

**Stenager 17, 6400 Sønderborg**

**CVR-nr. 33 37 23 29**

**Årsrapport**

**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2016.

---

**Svend Erik Iversen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for SH Ejendomme Sønderborg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 30. juni 2016

### **Direktion**

Svend Erik Iversen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejeren i SH Ejendomme Sønderborg ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for SH Ejendomme Sønderborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 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 selskabets 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 selskabets 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**

---

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Selskabets ejendomme er udlejet til søsterselskabet S.H. Bilcenter ApS og fortsat drift er således afhængig af lejeindtægter herfra.

I årsregnskabet for S. H. Bilcenter ApS er der redegjort for usikkerhed om søsterselskabets fortsatte drift. Ledelsen i selskabet har iværksat forskellige tiltag for at øge omsætningen og indtjeningen i de kommende år.

Ledelsen anser på baggrund af ovenstående forudsætningen for virksomhedens fortsatte drift som opfyldt og aflægger årsrapporten i overensstemmelse hermed.

### **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

#### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Selskabets årsrapport er ikke indberettet til Erhvervsstyrelsen inden for den i årsregnskabsloven fastsatte frist, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

### **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 30. juni 2016

## **Sønderjyllands Revision**

Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 18 06 16 35

Flemming Smidt Jensen  
Statsaut. revisor

## **Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	SH Ejendomme Sønderborg ApS Stenager 17 6400 Sønderborg
	CVR-nr.: 33 37 23 29
	Stiftet: 15. december 2010
	Hjemsted: Sønderborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Svend Erik Iversen
<b>Revision</b>	Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jyllandsgade 28 6400 Sønderborg
<b>Modervirksomhed</b>	SH Holding Sønderborg ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årsregnskabet for 2015 er afsluttet med et overskud på kr. 154.196 mod et overskud i 2014 på t.kr. 108. Selskabets resultat anses som tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2015 kr. 2.744.251.

Selskabets ejendomme er udlejet til søsterselskabet S.H. Bilcenter ApS og fortsat drift er således afhængig af lejeindtægter herfra.

I årsregnskabet for S. H. Bilcenter ApS er der redegjort for usikkerhed for søsterselskabets fortsatte drift. Ledelsen i søsterselskabet har iværksat forskellige tiltag for at øge omsætningen og indtjeningen i de kommende år.

Ledelsen anser på baggrund af ovenstående forudsætningen for selskabets fortsatte drift som opfyldt og aflægger årsrapporten i overensstemmelse hermed.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for SH Ejendomme Sønderborg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 30-50 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter SH Ejendomme Sønderborg ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### **Gældsforpligtelser**

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

**Anvendt regnskabspraksis**

---

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>627.529</b>	<b>587</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-231.377	-231
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>396.152</b>	<b>356</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	13.251	9
Øvrige finansielle omkostninger	-208.236	-225
<b>Resultat før skat</b>	<b>201.167</b>	<b>140</b>
Skat af årets resultat	-46.971	-32
<b>Årets resultat</b>	<b>154.196</b>	<b>108</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	154.196	108
<b>Disponeret i alt</b>	<b>154.196</b>	<b>108</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	9.291.864	9.523
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.291.864</u>	<u>9.523</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>9.291.864</u></b>	<b><u>9.523</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	437.746	186
Tilgodehavender i alt	<u>437.746</u>	<u>186</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>437.746</u></b>	<b><u>186</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>9.729.610</u></b>	<b><u>9.709</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
2 Anpartskapital	125.000	125
3 Overført resultat	2.619.251	2.465
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.744.251</u></b>	<b><u>2.590</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.549.598	1.546
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.549.598</u></b>	<b><u>1.546</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	2.957.698	3.297
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.957.698</u>	<u>3.297</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	349.288	350
Gæld til pengeinstitutter	1.922.628	1.822
Selskabsskat	0	29
Anden gæld	206.147	75
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.478.063</u>	<u>2.276</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>5.435.761</u></b>	<b><u>5.573</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>9.729.610</u></b>	<b><u>9.709</u></b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6 Eventualposter</b>		

**Noter****1. Usikkerhed om going concern**

Selskabets ejendomme er udlejet til søsterselskabet S.H. Bilcenter ApS og fortsat drift er således afhængig af lejeindtægter herfra.

I årsregnskabet for S. H. Bilcenter ApS er der redegjort for usikkerhed for søsterselskabets fortsatte drift. Ledelsen i søsterselskabet har iværksat forskellige tiltag for at øge omsætningen og indtjeningen i de kommende år.

Ledelsen anser på baggrund af ovenstående forudsætningen for selskabets fortsatte drift som opfyldt og aflægger årsrapporten i overensstemmelse hermed.

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.		
<b>2. Anpartskapital</b>				
Anpartskapital primo	125.000	125		
	<b>125.000</b>	<b>125</b>		
<b>3. Overført resultat</b>				
Overført resultat primo	2.465.055	2.357		
Årets overførte overskud eller underskud	154.196	108		
	<b>2.619.251</b>	<b>2.465</b>		
<b>4. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2015 kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2014 t.kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	349.288	1.561.512	3.306.986	3.647
	<b>349.288</b>	<b>1.561.512</b>	<b>3.306.986</b>	<b>3.647</b>

**5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 9.292 t.kr.

## **Noter**

---

### **5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)**

For engagement med selskabets pengeinstitut er der afgivet sikkerhed i skadeløsbrev og ejerpantebreve i ejendommene på i alt 3.400 t.kr.

### **6. Eventualposter**

#### **Eventualforpligtelser**

Selskabet er stiftet ved grenspaltning fra S.H Bilcenter ApS pr. 1. januar 2010 og hæfter solidarisk med S.H. Bilcenter ApS for forpligtelser, som bestod på tidspunktet for spaltningen.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden SH Holding Sønderborg ApS. Som datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med SH Holding Sønderborg ApS for danske kildeskatter inden for sambeskatningskredsen.