

# Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning Holding ApS

Jyllandsgade 30, 6400 Sønderborg

CVR-nr. 33 76 38 91

## Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. juli 2019

Dirigent:

.....  
Lene Vestergaard Rasmussen





## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>8</b>
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 5. juli 2019  
Direktion:

.....  
Lene Vestergaard  
Rasmussen

.....  
Jens Boye Thygesen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning Holding ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

#### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion skal vi oplyse om at der i det indregnede datterselskab Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning ApS er afgivet en påtegning med væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift.

Vi henviser til note 2, hvoraf det fremgår at datterselskabet alene kan fortsætte driften såfremt at likviditeten udover de eksisterende kredittilsagn suppleres med forlængede betalingsaftaler, forlænget kredittid hos selskabets leverandører samt at selskabets pengeinstitut fortsat accepterer løbende overtræk på selskabets kreditter.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden af modificere vores konklusion skal vi oplyse om at der i det indregnede datterselskab Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning ApS er afgivet en påtegning med fremhævelse af forhold i regnskabet vedrørende væsentlige regnskabsmæssige skøn ved måling af investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdien på investeringsejendommene er opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model. Følsomheden ved ændringer i de af datterselskabet anvendte afkastprocenter mv. til værdiansættelse af investeringsejendommene er væsentlige.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- u Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- u Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- u Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- u Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- u Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Sønderborg, den 5. juli 2019

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Christian S. Christiansen

statsaut. revisor

mne32171

Karen Jørgensen

statsaut. revisor

mne40029

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning Holding ApS
Adresse, postnr., by	Jyllandsgade 30, 6400 Sønderborg
CVR-nr.	33 76 38 91
Stiftet	20. juni 2011
Hjemstedskommune	Sønderborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Lene Vestergaard Rasmussen Jens Boye Thygesen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Nørre Havnegade 43, 6400 Sønderborg

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at eje aktier og/eller anparter i andre selskaber, investering i og udlejning af fast ejendom, almindelig formueanbringelse samt dermed beslægtet virksomhed.

#### Usikkerhed ved indregning og måling

Virksomhedens datterselskab Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning ApS ejer 19 investeringsejendomme, som måles til dagsværdi i årsregnskabet.

Målingen indeholder væsentlige regnskabsmæssige skøn, idet følsomheden ved små ændringer i faktorerne, der indgår ved opgørelsen af dagsværdien herunder afkastprocenterne, vil ændre væsentligt på dagsværdien af investeringsejendommene.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på 524.705 kr. mod et overskud på 707.369 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 3.928.445 kr. Resultatet er negativt påvirket af engangsomkostninger afholdt af datterselskabet, som indgår i regnskabsposten indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Ledelsen anser derfor resultatet som værende mindre tilfredsstillende.

## Ledelsesberetning

Datterselskabet Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning ApS har opnået tilsagn om opretholdelse af selskabets nuværende kreditter hos selskabets pengeinstitut.

Det har ikke været muligt at opnå kredittilsagn fra datterselskabets pengeinstitut til dækning af det overtræk, der i løbet af regnskabsåret 2019, måtte være på datterselskabets kreditter.

Historisk er manglende likviditet i datterselskabet blevet håndteret ved aftaler med selskabets øvrige kreditorer eller ved en forhøjelse af kreditfaciliteten med pengeinstituttet.

Datterselskabets ledelse forventer i 2019 et positivt driftsresultat samt positive pengestrømme fra driften efter de i 2018 foretagne nedskrivninger på investeringsejendommene.

Driften i datterselskabet i 2019 kan dog alene gennemføres under forudsætning af, at likviditeten udover de eksisterende kredittilsagn suppleres med forlængede betalingsaftaler, forlænget kredittid hos datterselskabets leverandører eller at datterselskabets pengeinstitut udvider selskabets kreditfaciliteter.

Det er datterselskabets ledelses forventning, at datterselskabet lykkes med at supplere de eksisterende kredittilsagn med forlængede betalingsaftaler eller forlænget kredittid hos datterselskabets leverandører.

Datterselskabets årsrapport er derfor aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Fortsat drift i Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning Holding ApS forudsætter at datterselskabets driftsresultater udvikler sig som forventet samt at datterselskabets ledelses forventninger til datterselskabets kreditter henholdsvis pengeinstitutter indfries.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

### Forventet udvikling

Ledelsen forventer et positivt resultat i 2019, som følge af forventning om positivt resultat i datterselskabet.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2018	2017
	<b>Bruttotab</b>	-11.207	-9.212
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-500.035	720.810
4	Finansielle indtægter	76.597	75.441
	Finansielle omkostninger	-90.060	-82.525
	<b>Resultat før skat</b>	-524.705	704.514
5	Skat af årets resultat	0	2.855
	<b>Årets resultat</b>	-524.705	707.369
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	-500.035	720.810
	Overført resultat	-24.670	-13.441
		-524.705	707.369

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2018	2017
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.015.015	4.515.050
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.814.181	1.773.769
		<u>5.829.196</u>	<u>6.288.819</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>5.829.196</u>	<u>6.288.819</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	145.789
		<u>0</u>	<u>145.789</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>0</u>	<u>145.789</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>5.829.196</u>	<u>6.434.608</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
7	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overkurs ved emission	5.000	5.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	3.930.015	4.430.050
	Overført resultat	-86.570	-61.900
		<u>3.928.445</u>	<u>4.453.150</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>3.928.445</u>	<u>4.453.150</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til banker	1.755.357	1.755.357
	Skyldig selskabsskat	125.265	215.270
	Anden gæld	20.129	10.831
		<u>1.900.751</u>	<u>1.981.458</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>1.900.751</u>	<u>1.981.458</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>5.829.196</u>	<u>6.434.608</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
- 3 Usikkerhed om indregning og måling
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital					
1. januar 2	80.000	5.000	4.430.050	-61.900	4.453.150
Overført via resultat-disponering	0	0	-500.035	-24.670	-524.705
<b>Egenkapital 31. decem</b>	<b>80.000</b>	<b>5.000</b>	<b>3.930.015</b>	<b>-86.570</b>	<b>3.928.445</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning Holding ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Resultatopgørelsen

##### Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

##### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmeæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Modervirksomheden 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.

Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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, årets sambeskatningsbidrag 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.

##### Balancen

##### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdslemæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance. Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Ved køb af nye dattervirksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

##### Egenkapital

###### *Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode*

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

###### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Som administrationselskab i sambeskatningskredsen overtages hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag. Skyldige eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende skat eller skyldig selskabsskat.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

#### 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Datterselskabet Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning ApS har opnået tilsagn om opretholdelse af selskabets nuværende kreditter hos virksomhedens pengeinstitut. Det har ikke været muligt at opnå kredittilsagn fra datterselskabets pengeinstitut til dækning af det overtræk, der i løbet af regnskabsåret 2019, måtte være på datterselskabets kreditter.

Historisk er manglende likviditet i datterselskabet blevet håndteret ved aftaler med selskabets øvrige kreditorer eller ved en forhøjelse af kreditfaciliteten med pengeinstituttet.

Datterselskabets ledelse forventer i 2019 et positivt driftsresultat samt positive pengestrømme fra driften efter de i 2018 foretagne nedskrivninger.

Driften i datterselskabet i 2019 kan dog alene gennemføres under forudsætning af, at likviditeten udover de eksisterende kredittilsagn suppleres med forlængede betalingsaftaler, forlænget kredittid hos datterselskabets leverandører eller at datterselskabets pengeinstitut udvider datterselskabets kreditfaciliteter.

Det er datterselskabets ledelses forventning, at datterselskabet lykkes med at supplere de eksisterende kredittilsagn med forlængede betalingsaftaler eller få forlænget kredittid hos datterselskabets leverandører.

Datterselskabets årsrapport er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Fortsat drift i Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning Holding ApS forudsætter at datterselskabets driftsresultater udvikler sig som forventet samt at datterselskabets ledelses forventninger til datterselskabets kreditter henholdsvis pengeinstitutter indfries.

#### 3 Usikkerhed om indregning og måling

Virksomhedens datterselskab Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning ApS ejer 19 investeringsejendomme, som måles til dagsværdi i årsregnskabet.

Målingen indeholder væsentlige regnskabsmæssige skøn, idet følsomheden ved små ændringer i faktorerne, der indgår ved opgørelsen af dagsværdien herunder afkastprocenterne, vil ændre væsentligt på dagsværdien af investeringsejendommene.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2018	2017
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	76.597	75.441
	<u>76.597</u>	<u>75.441</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Refusion i sambeskatning	0	-2.855
	<u>0</u>	<u>-2.855</u>

### 6 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	I alt
Kostpris 1. januar 2018	85.000	1.773.769	1.858.769
Tilgang i årets løb	0	40.412	40.412
Kostpris 31. december 2018	<u>85.000</u>	<u>1.814.181</u>	<u>1.899.181</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	4.430.050	0	4.430.050
Andel af årets resultat	-500.035	0	-500.035
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>3.930.015</u>	<u>0</u>	<u>3.930.015</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<u>4.015.015</u>	<u>1.814.181</u>	<u>5.829.196</u>

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
<b>Dattervirksomheder</b>				
Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning ApS	Sønderborg	100,00 %	4.015.015	-500.035

### 7 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 80.000 kr. de seneste 5 år.

### 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskatet med øvrige danske selskaber i Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning Holding ApS-koncernen. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

### 9 Sikkerhedsstillelser

Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning Holding ApS har til sikkerhed for gæld med kreditinstitut samt datterselskabs gæld til kreditinstitut afgivet pant i anparterne i dattervirksomheden.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Lene Vestergaard Rasmussen

### Direktion

På vegne af: Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning Holding ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-428824620357

IP: 37.128.xxx.xxx

2019-07-05 10:59:39Z

NEM ID 

## Lene Vestergaard Rasmussen

### Dirigent

På vegne af: Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning Holding ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-428824620357

IP: 37.128.xxx.xxx

2019-07-05 10:59:39Z

NEM ID 

## Jens Boye Thygesen

### Direktion

På vegne af: Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning Holding ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-724229148622

IP: 37.128.xxx.xxx

2019-07-05 12:13:30Z

NEM ID 

## Karen Joergensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:58932788

IP: 37.128.xxx.xxx

2019-07-05 12:19:15Z

NEM ID 

## Christian Svane Christiansen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:46513597

IP: 145.62.xxx.xxx

2019-07-05 13:28:10Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1SQUN-060IA-POB4J-CAWT6-GGNEE-75GGU

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>