

Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning Holding ApS

Jyllandsgade 30, 6400 Sønderborg

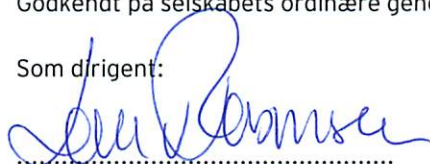
CVR-nr. 33 76 38 91



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 9. juni 2016

Som dirigent:



Lene Vestergaard Rasmussen



Building a better
working world

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning Holding ApS.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 8. juni 2016

Direktion:



Lene Vestergaard
Rasmussen



Jens Boye Thygesen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning Holding ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 vurderingen 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.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

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 en supplerende oplysning vedrørende forhøjet usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte.

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 eller forlænget kredittid hos selskabets leverandører samt at selskabets pengeinstitut fortsat accepterer løbende overtræk på selskabets kreditter.

Desuden skal vi oplyse om at der i det indregnede datterselskab Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning ApS er afgivet en påtegning med en supplerende oplysning om væsentlige regnskabsmæssige skøn ved indregning af investeringsejendomme til dagsværdi.

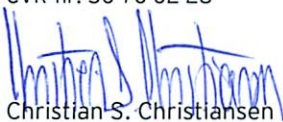
Dagsværdien på investeringsejendommene er opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model. Følsomheden ved ændringer i de af datterselskabet anvendte afkastprocenter mv. til værdiansættelse af investeringsejendommene er væsentlige.

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.

Sønderborg, den 8. juni 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Christian S. Christiansen
statsaut. revisor



Karen Jørgensen
statsaut. revisor

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

Ledelsesberetning

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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på 742.953 kr. mod 520.378 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 2.164.637 kr.

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 2016, måtte være på datterselskabets kreditter.

Historisk har datterselskabets pengeinstitut accepteret løbende overtræk på datterselskabets kreditter.

Datterselskabets ledelse forventer i 2016 et positivt driftsresultat samt positive pengestrømme fra driften.

Driften i datterselskabet i 2016 kan dog alene gennemføres under forudsætning af, at likviditeten udover de eksisterende kredittilsagn suppleres med forlængede betalingsaftaler eller forlænget kredittid hos datterselskabets leverandører samt at datterselskabets pengeinstitut fortsat accepterer det løbende overtræk på datterselskabets kreditter.

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 ledelse har desuden en forventning om at datterselskabets pengeinstitut, sædvanen tro, accepterer det løbende overtræk på datterselskabets kreditter.

Datterselskabets årsrapport er derfor aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer et positivt resultat i 2016, som følge af forventning om positivt resultat i datterselskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttotab	-8.625	-8.575
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	752.709	529.023
3	Finansielle indtægter	76.529	81.822
	Finansielle omkostninger	-79.660	-84.692
	Resultat før skat	740.953	517.578
4	Skat af årets resultat	2.000	2.800
	Årets resultat	742.953	520.378
	Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	752.709	529.023
	Overført resultat	-9.756	-8.645
		742.953	520.378

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.203.188	1.450.479
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.713.506	1.725.262
		<u>3.916.694</u>	<u>3.175.741</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.916.694</u>	<u>3.175.741</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Udsudte skatteaktiver	10.800	8.800
		<u>10.800</u>	<u>8.800</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>10.800</u>	<u>8.800</u>
	AKTIVER I ALT	<u>3.927.494</u>	<u>3.184.541</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overkurs ved emission	5.000	5.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	2.118.188	1.365.479
	Overført resultat	-38.551	-28.795
	Egenkapital i alt	<u>2.164.637</u>	<u>1.421.684</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	1.755.357	1.755.357
		<u>1.755.357</u>	<u>1.755.357</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Anden gæld	7.500	7.500
		<u>7.500</u>	<u>7.500</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.762.857</u>	<u>1.762.857</u>
	PASSIVER I ALT	<u>3.927.494</u>	<u>3.184.541</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
- 7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Reserve for netto-opskrivning efter indre værdi	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	80.000	5.000	1.365.479	-28.795	1.421.684
Årets resultat	0	0	752.709	-9.756	742.953
Egenkapital 31. december 2015	80.000	5.000	2.118.188	-38.551	2.164.637

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning Holding ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er i forhold til sidste regnskabsår som følge af foretagne lovændringer i årsregnskabsloven ændret på følgende områder:

Virksomhedens datterselskab Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning ApS har valgt at førtidsimplementere den nye årsregnskabslov, som træder i kraft pr. 1. januar 2016 med hensyn til måling af gæld vedrørende investeringsejendomme. Gælden er hidtil målt til dagsværdi, hvilket er ændret til amortiseret kostpris.

Ændringen af den anvendte regnskabspraksis påvirker egenkapitalen pr. 31.12.2014 positivt med 81 t.kr.

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed er forøget med 81 t.kr. pr. 31.12.2014. Resultat før skat pr. 31.12.2014 påvirkes negativt med 20 t.kr.

Såfremt anvendt regnskabspraksis ikke var blevet ændret var resultatet samt egenkapitalen pr. 31.12.2015 blevet påvirket positivt med 366 tkr.

Sammenligningstallene er tilpasset.

Udover ovenstående ændring er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

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

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Posten omfatter den forholdsmæssige andel af resultat efter skat i dattervirksomheder efter eliminering af interne avancer eller tab og fratrukket af- og nedskrivning på goodwill og andre merværdier på erhvervelsestidspunktet.

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 administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 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 posterings direkte i egenkapitalen.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige 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 ubalance. 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 anskaffelseskursen.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

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.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen 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)

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

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 gælds metode 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 effekt 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 administrationsselskab 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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, 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 nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Datterselskabet Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning ApS har opnået tilsagn om opretholdelse af selskabets nuværende kreditter hos virksomhedenspengeinstitut. Det har ikke været muligt at opnå kredittilsagn fra datterselskabets pengeinstitut til dækning af det overtræk, der i løbet af regnskabsåret 2016, måtte være på datterselskabets kreditter.

Historisk har datterselskabets pengeinstitut accepteret løbende overtræk på datterselskabets kreditter.

Datterselskabets ledelse forventer i 2016 et positivt driftsresultat samt positive pengestrømme fra driften.

Driften i datterselskabet i 2016 kan dog alene gennemføres under forudsætning af, at likviditeten udover de eksisterende kredittilsagn suppleres med forlængede betalingsaftaler eller forlænget kredittid hos datterselskabets leverandører samt at datterselskabets pengeinstitut fortsat accepterer det løbende overtræk på datterselskabets kreditter.

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 ledelse har desuden en forventning om at datterselskabets pengeinstitut, sædvanen tro, accepterer det løbende overtræk på datterselskabets kreditter.

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 samt pengeinstitutter indfries.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2015	2014
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	76.529	81.822
	<u>76.529</u>	<u>81.822</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-2.800	-3.200
Ændring af skatteprocent	800	400
	<u>-2.000</u>	<u>-2.800</u>

5 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	I alt
Kostpris 1. januar 2015	85.000	1.725.262	1.810.262
Afgang i årets løb	0	-11.756	-11.756
Kostpris 31. december 2015	<u>85.000</u>	<u>1.713.506</u>	<u>1.798.506</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	1.365.479	0	1.365.479
Andel af årets resultat	752.709	0	752.709
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>2.118.188</u>	<u>0</u>	<u>2.118.188</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>2.203.188</u>	<u>1.713.506</u>	<u>3.916.694</u>

kr.	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Dattervirksomheder				
Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning ApS	Sønderborg	100,00 %	2.203.188	752.709

6 Selskabskapital

Selskabets anpartskapital har uændret været 80.000 kr. de seneste 5 år.

7 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.

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