

Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning ApS

Jyllandsgade 30, 6400 Sønderborg

CVR-nr. 33 76 40 14



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 9. juni 2016

Som dirigent:



Lene Vestergaard Rasmussen



Building a better
working world

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	5
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 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

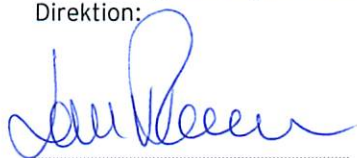
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning 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 henleder vi opmærksomheden på, at der er forhøjet usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 2 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at selskabet 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.

Uden at tage forbehold herfor henleder vi opmærksomheden på årsrapportens note 3, som beskriver væsentlige regnskabsmæssige skøn ved indregning af investeringsejendomme til dagsværdi.

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 ApS
Adresse, postnr., by	Jyllandsgade 30, 6400 Sønderborg
CVR-nr.	33 76 40 14
Stiftet	20. juni 2011
Hjemstedskommune	Sønderborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	74 42 30 10
Direktion	Lene Vestergaard Rasmussen Jens Boye Thygesen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Nørre Havnegade 43, 6400 Sønderborg

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet består i investering i og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommene værdiansættes til dagsværdi, jf. anvendt regnskabspraksis. Dagsværdien opgøres ved hjælp af en afkastbaseret model og beregnes på baggrund af ejendommens budgetterede afkast for det kommende år samt et gennemsnitligt afkastkrav.

Afkastprocenten fastsættes på baggrund af udviklingen i markedsforholdene for den enkelte ejendomstype og -beliggenhed, ejendommens stand, omskiftelighed i lejere m.v. På balancedagen er den gennemsnitlige afkastprocent vurderet til 6,9 %.

Afkastkravene ligger mellem 6,15 % og 11,27 %.

På baggrund af den gennemsnitlige afkastprocent på 6,9 % fremkommer en dagsværdi på 64.475 t.kr. pr. 31. december 2015. Opskrivningen til dagsværdi udgør således i 2015 40 t.kr. Dette påvirker resultatet før skat positivt.

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. Følsomheden ved ændringer i virksomhedens afkastprocent er anskueliggjort nedenfor.

Hvis virksomheden anvender en gennemsnitlig afkastfaktor på 5,9 %, ville dagsværdien for investerings-ejendommene være 74.875 t.kr. mod 64.475 t.kr. ved den gennemsnitlige afkastsats på 6,9 %.

Hvis virksomheden anvender en gennemsnitlig afkastfaktor på 7,9 %, ville dagsværdien for investerings-ejendom-mene være 55.919 t.kr. mod 64.475 t.kr. ved den gennemsnitlige afkastsats på 6,9 %.

I regnskabsåret har virksomheden investeret 465 tkr. til forbedring af investeringsejendommene.

Forbedringerne har medført opretholdelse af de høje udlejningsprocenter.

Ledelsesberetning

Beretning

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet før skat udgør 967 t.kr. i 2015 mod 644 t.kr. i 2014. Egenkapitalen udgør herefter 2.203 t.kr.

Ejendomsporteføljen omfatter pr. 31. december 2015 21 ejendomme i lighed med 2014.

Virksomheden har i regnskabsåret 2015 investeret 465 t.kr. i forbedring af ejendommene.

Ledelsen anser resultatet som værende tilfredsstillende.

Virksomhedens omsætningsaktiver udgør 404 t.kr. pr. 31. december 2015, mens virksomhedens kortfristede gæld udgør 7.066 t.kr.

Selskabet har opnået tilsagn om opretholdelse af selskabets nuværende kreditter hos virksomhedens pengeinstitut. Det har ikke været muligt at opnå kredittilsagn fra selskabets pengeinstitut til dækning af det overtræk, der i løbet af regnskabsåret 2016, måtte være på selskabets kreditter. Historisk har selskabets pengeinstitut accepteret løbende overtræk på selskabets kreditter.

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

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

Det er ledelsens forventning, at selskabet lykkes med at supplere de eksisterende kredittilsagn med forlængede betalingsaftaler eller få forlænget kredittid hos selskabets leverandører. Ledelsen har desuden en forventning om at selskabets pengeinstitut, sædvanen tro, accepterer det løbende overtræk på selskabets kreditter.

Årsrapporten er derfor aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer et positivt resultat i 2016. Virksomheden vil i 2016 fortsætte med at istandsætte ejendommene, således at udlejningsprocenten og virksomhedens positive omdømme kan bibeholdes.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Nettoomsætning	5.563.685	5.266.474
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	40.330	30.879
	Andre eksterne omkostninger	-2.477.881	-2.527.706
	Bruttoresultat	3.126.134	2.769.647
4	Personaleomkostninger	-557.963	-536.193
5	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-7.996	-28.029
	Resultat af primær drift	2.560.175	2.205.425
	Finansielle indtægter	52.668	0
6	Finansielle omkostninger	-1.646.062	-1.561.871
	Resultat før skat	966.781	643.554
7	Skat af årets resultat	-214.072	-114.531
	Årets resultat	752.709	529.023
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	752.709	529.023
		752.709	529.023

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
8	Materielle anlægsaktiver		
9	Investeringsejendomme	64.475.164	63.970.292
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7.522	15.518
		<u>64.482.686</u>	<u>63.985.810</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>64.482.686</u>	<u>63.985.810</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	67.199	45.995
	Andre tilgodehavender	229.371	347.879
	Periodeafgrænsningsposter	6.737	79.306
		<u>303.307</u>	<u>473.180</u>
	Likvide beholdninger	<u>100.399</u>	<u>1.836</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>403.706</u>	<u>475.016</u>
	AKTIVER I ALT	<u>64.886.392</u>	<u>64.460.826</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overkurs ved emission	5.000	5.000
	Overført resultat	2.118.188	1.365.479
		<u>2.203.188</u>	<u>1.450.479</u>
	Egenkapital i alt	<u>2.203.188</u>	<u>1.450.479</u>
	Hensatte forpligtelser		
10	Udskudt skat	600.000	385.928
		<u>600.000</u>	<u>385.928</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>600.000</u>	<u>385.928</u>
	Gældsforpligtelser		
11	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	42.822.023	43.463.426
	Gæld til banker	9.894.000	10.024.000
12	Ansvarlig lånekapital	2.301.373	2.320.013
		<u>55.017.396</u>	<u>55.807.439</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
11	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	943.431	945.351
	Gæld til banker	2.653.401	2.354.735
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	272.701	254.108
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.124.523	1.309.264
	Anden gæld	2.071.752	1.953.522
		<u>7.065.808</u>	<u>6.816.980</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>62.083.204</u>	<u>62.624.419</u>
	PASSIVER I ALT	<u>64.886.392</u>	<u>64.460.826</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
- 3 Usikkerhed om indregning og måling
- 13 Sikkerhedsstillelser
- 14 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 15 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	80.000	5.000	1.365.479	1.450.479
Årets resultat	0	0	752.709	752.709
Egenkapital 31. december 2015	80.000	5.000	2.118.188	2.203.188

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning 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:

1. Virksomheden 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.

Egenkapitalen udgør således pr. 31.12.2014 1.450 t.kr. mod 1.369 t.kr. i den for 2014 aflagte årsrapport.

Udskudt skat er forøget med 22 t.kr. til 386 t.kr. pr. 31.12.2014.

Resultat før skat pr. 31.12.2014 påvirkes negativt med 25 t.kr., mens regulering af udskudt skat i resultatopgørelsen reguleres positivt med 5 t.kr. Det korrigerede resultat for 2014 udgør således 529 t.kr. mod 548 t.kr. i årsrapporten 2014.

Såfremt anvendt regnskabspraksis ikke var blevet ændret var resultatet samt egenkapitalen pr. 31.12.2015 blevet påvirket positivt med 366 t.kr., mens den udskudte skatteforpligtelse var blevet forøget med 120 t.kr.

Sammenligningstallene er tilpasset.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Lejeindtægter indregnes ekskl. moms.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til ejendommens driftsomkostninger, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter mv.

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets lejeindtægter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles til dagsværdi efter reglerne om investeringsaktiver baseret på en årlig vurdering af hver enkel ejendom. Dagsværdien er opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model og beregnes på baggrund af ejendommens budgetterede afkast for det kommende år samt et gennemsnitligt afkastkrav.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investerings ejendommene, ligesom eventuelle opskrivninger føres i resultatopgørelsen.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investerings ejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Driftsmidler og inventar

Driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Driftsmateriel og inventar 3-5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste og 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 afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres 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 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.

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Ansvarlig lånekapital

Gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle virksomhedens andre kreditorer, præsenteres som ansvarlig lånekapital. Indregningen foretages efter samme metode som gældsforpligtelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Selskabet har opnået tilsagn om opretholdelse af selskabets nuværende kreditter hos virksomhedens pengeinstitut. Det har ikke været muligt at opnå kredittilsagn fra selskabets pengeinstitut til dækning af det overtræk, der i løbet af regnskabsåret 2016, måtte være på selskabets kreditter. Historisk har selskabets pengeinstitut accepteret løbende overtræk på selskabets kreditter.

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

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

Det er ledelsens forventning, at selskabet lykkes med at supplere de eksisterende kredittilsagn med forlængede betalingsaftaler eller få forlænget kredittid hos selskabets leverandører. Ledelsen har desuden en forventning om at selskabets pengeinstitut, sædvanen tro, accepterer det løbende overtræk på selskabets kreditter.

3 Usikkerhed om indregning og måling

Dagsværdien på investeringsejendommene er opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model og beregnes på baggrund af ejendommenes budgetterede driftsafkast for det kommende år samt et gennemsnitligt afkastkrav på 6,9 %, kombineret med m2-prisvurdering på parcelhuse og lignende boligejendomme. Afkastkravene ligger mellem 6,15 % og 11,27 % alt efter ejendommenes beliggenhed, stand, udlejningsmuligheder m.v.

Hvis selskabet anvender en gennemsnitlig afkastfaktor på 5,9 %, ville dagsværdien for investeringsejendommene være 74.875 t.kr. mod 64.475 t.kr. ved den gennemsnitlige afkastsats på 6,9 %.

Hvis selskabet anvender en gennemsnitlig afkastfaktor på 7,9 %, ville dagsværdien for investeringsejendommene være 55.919 t.kr. mod 64.475 t.kr. ved den gennemsnitlige afkastsats på 6,9 %.

Enkelte investeringsejendomme er værdiansat ud fra en m2-vurdering typisk parcelhuse og lignende boligejendomme.

kr.	2015	2014
4 Personaleomkostninger		
Lønninger	464.291	443.606
Pensioner	46.440	37.939
Andre omkostninger til social sikring	9.626	13.392
Andre personaleomkostninger	37.606	41.256
	<u>557.963</u>	<u>536.193</u>
5 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	7.996	28.029
	<u>7.996</u>	<u>28.029</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6	Finansielle omkostninger		
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	76.529	81.822
	Andre finansielle omkostninger	1.569.533	1.480.049
		<u>1.646.062</u>	<u>1.561.871</u>
7	Skat af årets resultat		
	Årets regulering af udskudt skat	214.072	114.531
		<u>214.072</u>	<u>114.531</u>

8 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejen domme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2015	63.561.485	106.649	63.668.134
Tilgang i årets løb	464.542	0	464.542
Kostpris 31. december 2015	<u>64.026.027</u>	<u>106.649</u>	<u>64.132.676</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	408.807	0	408.807
Årets opskrivning	40.330	0	40.330
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>449.137</u>	<u>0</u>	<u>449.137</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	0	91.131	91.131
Årets afskrivninger	0	7.996	7.996
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>0</u>	<u>99.127</u>	<u>99.127</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>64.475.164</u>	<u>7.522</u>	<u>64.482.686</u>
Afskrives over		<u>3-5 år</u>	

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 13.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Investeringsaktiver

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien er opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model og beregnes på baggrund af ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år samt et gennemsnitligt afkastkrav på 6,9 %, kombineret med m2-prisvurdering på parcelhuse og lignende boligejendomme.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Afkastkravene ligger mellem 5,9 % og 10,0 % alt efter ejendommens beliggenhed, stand, udlejningsmuligheder m.v.

Hvis selskabet anvender en gennemsnitlig afkastfaktor på 5,9 %, ville dagsværdien for investeringsejendommene være 74.875 t.kr. mod 64.475 t.kr. ved den gennemsnitlige afkastsats på 6,9 %.

Hvis selskabet anvender en gennemsnitlig afkastfaktor på 7,9 %, ville dagsværdien for investeringsejendommene være 55.919 t.kr. mod 64.475 t.kr. ved den gennemsnitlige afkastsats på 6,9 %.

Enkelte investeringsejendomme er værdiansat ud fra en m2-vurdering typisk parcelhuse og lignende boligejendomme.

10 Udskudt skat

Udskudt skat vedrører:

kr.	2015	2014
Hensatte forpligtelser	-600.000	-385.928
	<u>-600.000</u>	<u>-385.928</u>

11 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	43.635.454	813.431	42.822.023	37.781.943
Gæld til banker	10.024.000	130.000	9.894.000	0
Ansvarlig lånekapital	2.301.373	0	2.301.373	0
	<u>55.960.827</u>	<u>943.431</u>	<u>55.017.396</u>	<u>37.781.943</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

12 Ansvarlig lånekapital

kr.	Udestående beløb
Ansvarlig lånekapital, tilknyttet virksomhed	1.713.506
Ansvarlig lånekapital, selskabsdeltagere og ledelse	587.867
	2.301.373

13 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter, i alt 56.212 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for mellemværender ligger:

matr.nr. 43 af Dybbøl:

- Ejerpantebrev på nom. 100.000 kr.
- Ejerpantebrev på nom. 4.000.000 kr. (fælles for flere ejendomme)
- Realkreditpantebrev på nom. 1.121.000 kr. og 1.965.000 kr.

matr. nr. 3131 af Sønderborg:

- Ejerpantebrev på nom. 2.000.000 kr. (fælles for flere ejendomme)
- Realkreditpantebrev på nom. 1.083.000 kr. og 3.299.000 kr.

matr. 210 og 291, Broager:

- Ejerpantebrev på nom. 4.000.000 kr. (fælles for flere ejendomme)
- Realkreditpantebrev på nom. 760.000 kr. og 1.965.000 kr.

matr.nr. 8, Gråsten:

- Ejerpantebrev på nom. 4.000.000 kr. (fælles for flere ejendomme)
- Realkreditpantebrev på nom. 554.000 kr. og 1.340.000 kr.

matr.nr. 594 af Sønderborg:

- Ejerpantebrev på nom. 893.000 kr.
- Realkreditpantebrev på nom. 553.200 kr., 592.000 kr. og 335.400 kr.

matr.nr. 492 af Gråsten-Adsbøl:

- Ejerpantebrev på nom. 4.000.000 kr. (fælles for flere ejendomme)
- Realkreditpantebrev på nom. 1.216.000 kr. og 1.965.000 kr.

matr.nr. 137 af Gråsten:

- Ejerpantebrev på nom. 4.000.000 kr. (fælles for flere ejendomme)
- Realkreditpantebrev på nom. 679.000 kr. og nom. 1.025 t.kr.

matr.nr. 544a af Sønderborg:

- Ejerpantebrev på nom. 500.000 kr.
- Realkreditpantebrev på nom. 2.264.000 kr. og 2.692.000 kr.

matr.nr. af 444 Rinkenæs:

- Ejerpantebrev på nom. 4.000.000 kr. (fælles for flere ejendomme)
- Realkreditpantebrev på nom. 1.208.000 kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

matr.nr. 581 af Sønderborg:

- Ejerpantebrev på nom. 4.000.000 kr. (fælles for flere ejendomme)
- Realkreditpantebrev på nom. 7.007.000 kr., 630.000 kr. og 1.025.000 kr.

matr.nr. 1018, 1 og 2 af Sønderborg:

- Ejerpantebrev på nom. 4.000.000 kr. (fælles for flere ejendomme)
- Realkreditpantebrev på nom. 390.000 kr., og 466.000 kr.

matr.nr. 693 af Sønderborg:

- Ejerpantebrev på nom. 4.000.000 kr. (fælles for flere ejendomme)
- Realkreditpantebrev på nom. 1.183.000 kr. og 796.000 kr.

matr.nr. 193 af Broager:

- Ejerpantebrev på nom. 4.000.000 kr. (fælles for flere ejendomme)
- Realkreditpantebrev på nom. 801.000 kr., 2.692.000 kr. og 1.965.000 kr.

matr.nr. 4 af Augustenborg:

- Ejerpantebrev på nom. 4.000.000 kr. (fælles for flere ejendomme)
- Realkreditpantebrev på nom. 514.000 kr.

matr.nr. 644 af Nordborg:

- Ejerpantebrev på nom. 400.000 kr.
- Ejerpantebrev på nom. 4.000.000 kr. (fælles for flere ejendomme)
- Realkreditpantebrev på nom. 794.000 kr.

matr.nr. 158 af Aabenraa:

- Ejerpantebrev på nom. 2.000.000 kr. (fælles for flere ejendomme)
- Realkreditpantebrev på nom. 1.600.000 kr. og 2.972.000 kr.

matr.nr. 162 af Havnbjerg:

- Ejerpantebrev på nom. 4.000.000 kr. (fælles for flere ejendomme)
- Realkreditpantebrev på nom. 384.477 kr.

matr.nr. 106 af Guderup, Egen:

- Ejerpantebrev på nom. 4.000.000 kr. (fælles for flere ejendomme)
- Realkreditpantebrev på nom. 3.323.000 kr. og 3.546.000 kr.

matr.nr. 3120, 1 og 2 af Sønderborg:

- Ejerpantebrev på nom. 4.000.000 kr. (fælles for flere ejendomme)
- Realkreditpantebrev på nom. 301.000 kr., 1.965.000 kr. og 223.000 kr.

matr.nr. 1127 Sønderborg:

- Ejerpantebrev på nom. 2.000.000 kr. (fælles for flere ejendomme)
- Realkreditpantebrev på nom. 845.000 kr.

matr.nr. 382 Sønderborg:

- Ejerpantebrev på nom. 2.000.000 kr. (fælles for flere ejendomme)
- Realkreditpantebrev på nom. 481.000 kr.

Den regnskabsmæssige værdi af ovennævnte 21 ejendomme udgør 63.594 t.kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

14 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Der er indgået lejekontrakt vedrørende lokaler, hvor forpligtelsen pr. 31. december 2015 i uopsigelsesperioden andrager 30 tkr.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning Holding ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

15 Nærtstående parter

Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>
Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning Holding ApS	Sønderborg

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning Holding ApS	Sønderborg