

Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning ApS

Jyllandsgade 30, 6400 Sønderborg

CVR-nr. 33 76 40 14

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. juli 2019

Dirigent:

.....
Lene Vestergaard Rasmussen





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning 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 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning 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 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på årsrapportens note 3, som beskriver væsentlige regnskabsmæssige skøn ved måling af investeringsejendomme til dagsværdi.

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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 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 værdisættes 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 5,75 % og 11,27 %

På baggrund af den gennemsnitlige afkastprocent på 6,9 % fremkommer en dagsværdi på 64.289 t.kr. pr. 31. december 2018. Nedskrivningen til dagsværdi udgør således i 2018 555 t.kr.

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 investeringsejendommene være 74.768 t.kr. mod 64.289 t.kr. ved den gennemsnitlige afkastsats på 6,9 %

Hvis virksomheden anvender en gennemsnitlig afkastfaktor på 7,9 % ville dagsværdien for investeringsejendommene være 55.839 t.kr. mod 64.289 t.kr. ved den gennemsnitlige afkastsats på 6,9 %

Virksomheden har i regnskabsåret opretholdt sine høje udlejningsprocenter.

Ledelsesberetning

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet før skat udgør -644 t.kr. i 2018 mod 926 t.kr. i 2017. Egenkapitalen udgør herefter 3.867 t.kr.

Resultatet er negativt påvirket af engangsomkostninger, dels omkostninger ved konvertering af lån, dels øgede vedligeholdelseskostninger af éngangs karakter dels en nedskrivning på ejendommene på 555 t.kr.

Ledelsen anser derfor resultatet som værende mindre tilfredsstillende.

Der er i regnskabsåret solgt én ejendom. Salget har ikke medført regulering til dagsværdien.

Virksomhedens omsætningsaktiver udgør 511 t.kr. pr. 31. december 2018, mens virksomhedens kortfristede gæld udgør 16.262 t.kr.

Selskabets kreditinstitut har givet tilsagn om at fastholde de bestående kreditter i 2019.

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

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

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

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

Det er ledelsens forventning, at selskabet lykkes med at supplere de eksisterende kredittilsagn med forlængede betalingsaftaler eller forlænget kredittid hos selskabets leverandører.

Årsrapporten er derfor aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer et positivt resultat i 2019.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2018	2017
	Nettoomsætning	5.612.401	5.605.326
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-554.856	0
	Andre eksterne omkostninger	-2.958.410	-2.353.747
	Bruttoresultat	2.099.135	3.251.579
4	Personaleomkostninger	-1.029.463	-857.348
	Andre driftsomkostninger	-11.250	0
	Resultat før finansielle poster	1.058.422	2.394.231
	Finansielle indtægter	9.119	1.665
5	Finansielle omkostninger	-1.711.576	-1.470.297
	Resultat før skat	-644.035	925.599
6	Skat af årets resultat	144.000	-204.789
	Årets resultat	-500.035	720.810
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-500.035	720.810
		-500.035	720.810

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2018	2017
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
7	Materielle anlægsaktiver		
8	Investeringsejendomme	64.289.000	65.231.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
		<u>64.289.000</u>	<u>65.231.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>64.289.000</u>	<u>65.231.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	33.851	37.208
	Andre tilgodehavender	226.436	248.202
		<u>260.287</u>	<u>285.410</u>
	Likvide beholdninger	<u>250.973</u>	<u>1.645</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>511.260</u>	<u>287.055</u>
	AKTIVER I ALT	<u>64.800.260</u>	<u>65.518.055</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2018	2017
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overkurs ved emission	5.000	5.000
	Overført resultat	3.930.015	4.430.050
	Egenkapital i alt	4.015.015	4.515.050
	Hensatte forpligtelser		
9	Udskudt skat	875.000	1.019.000
	Hensatte forpligtelser i alt	875.000	1.019.000
	Gældsforpligtelser		
10	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	41.271.692	41.273.619
11	Ansvarlig lånekapital	2.376.873	2.346.478
		43.648.565	43.620.097
	Kortfristede gældsforpligtelser		
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9.960.055	10.450.191
	Gæld til banker	2.724.162	2.708.141
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	30.375	43.875
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.395.017	848.889
	Skyldig sambeskatningsbidrag	0	145.789
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	19.521	0
	Anden gæld	2.132.550	2.167.023
		16.261.680	16.363.908
	Gældsforpligtelser i alt	59.910.245	59.984.005
	PASSIVER I ALT	64.800.260	65.518.055

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	80.000	5.000	4.430.050	4.515.050
Overført via resultatdisponering	0	0	-500.035	-500.035
Egenkapital 31. december 2018	80.000	5.000	3.930.015	4.015.015

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings-ejendomme 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

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11 / IAS18.

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

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 virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

Investeringsejendomme 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 investeringsejendommene, ligesom eventuelle opskrivninger føres i resultatopgørelsen.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme 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.

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 er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

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 acontoskatte.

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 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdien.

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

Selskabets kreditinstitut har givet tilsagn om at fastholde de bestående kreditter i 2019. Det har ikke været muligt at opnå kredittilsagn fra selskabets pengeinstitut til dækning af det overtræk, der i løbet af regnskabsåret 2019 måtte være på selskabets kreditter. Historisk er manglende likviditet blevet håndteret ved aftaler med selskabets øvrige kreditorer eller ved en forhøjelse af kreditfaciliteten med pengeinstituttet.

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

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

Det er ledelsens forventning, at selskabet lykkes med at supplere de eksisterende kredittilsagn med forlængede betalingsaftaler eller forlænget kredittid hos selskabets leverandører.

Årsrapporten er derfor aflagt under forudsætning om fortsat drift.

3 Usikkerhed om indregning og måling

Dagsværdien på investeringsejendommene 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. Afkastkravene ligger mellem 5,75 % og 11,27 % alt efter ejendommens beliggenhed, stand, udlejningsmuligheder m.v.

Hvis selskabet anvender en gennemsnitlig afkastfaktor på 5,9 % ville dagsværdien for investerings-ejendommene være 74.768 t.kr. mod 64.289 t.kr. ved den gennemsnitlige afkastsats på 6,9 %

Hvis selskabet anvender en gennemsnitlig afkastfaktor på 7,9 % ville dagsværdien for investerings-ejendommene være 55.839 t.kr. mod 64.289 t.kr. ved den gennemsnitlige afkastsats på 6,9 %

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

kr.	2018	2017
4 Personaleomkostninger		
Lønninger	829.864	664.993
Pensioner	104.232	96.613
Andre omkostninger til social sikring	21.385	15.815
Andre personaleomkostninger	73.982	79.927
	1.029.463	857.348
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	3	3

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2018	2017	
5 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	76.597	75.441	
Andre finansielle omkostninger	1.634.979	1.394.856	
	<u>1.711.576</u>	<u>1.470.297</u>	
6 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	145.789	
Årets regulering af udskudt skat	-144.000	59.000	
	<u>-144.000</u>	<u>204.789</u>	
7 Materielle anlægsaktiver			
	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
kr.			
Kostpris 1. januar 2018	63.376.498	106.649	63.483.147
Tilgang i årets løb	1.187.856	0	1.187.856
Afgang i årets løb	-1.812.646	0	-1.812.646
Kostpris 31. december 2018	<u>62.751.708</u>	<u>106.649</u>	<u>62.858.357</u>
Opskrivninger 1. januar 2018	1.854.502	0	1.854.502
Tilbageførsel af opskrivning på afhændede aktiver	237.646	0	237.646
Tilbageførsel af tidligere års opskrivning	-554.856	0	-554.856
Opskrivninger 31. december 2018	<u>1.537.292</u>	<u>0</u>	<u>1.537.292</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	0	106.649	106.649
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	0	106.649	106.649
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>64.289.000</u>	<u>0</u>	<u>64.289.000</u>
Afskrives over		3-5 år	

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Investeringsejendomme

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.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Afkastkravene ligger mellem 5,75 % og 11,27 % alt efter ejendommens beliggenhed, stand, udlejningsmuligheder m.v.

Afkastkravene afhænger bl.a. af ejendommens beliggenhed både med hensyn til hvilken by, den er placeret i, hvor henne i byen, den er beliggende samt ejendommens stand.

Desuden er der ved vurderingen af ejendommens værdi inddraget, hvor stor en del der ikke er udlejet historisk og sandsynligheden for, at disse tomme lejemål vil blive udlejet i fremtiden. Udover dette er der inddraget forventede omkostninger til varme, vand og el, som ikke kan viderefaktureres til lejerne samt ejendomsskat, renovation, forsikring og vedligeholdelse pr. ejendom.

Hvis selskabet anvender en gennemsnitlig afkastfaktor på 5,9 % ville dagsværdien for investerings-ejendommene være 74.768 t.kr. mod 64.289 t.kr. ved den gennemsnitlige afkastsats på 6,9 %

Hvis selskabet anvender en gennemsnitlig afkastfaktor på 7,9 % ville dagsværdien for investerings-ejendommene være 55.839 t.kr. mod 64.289 t.kr. ved den gennemsnitlige afkastsats på 6,9 %

M2-prisudviklingen på parcelhuse/ejerlejligheder er ligeledes vurderet ud fra ejendommens beliggenhed samt den gennemsnitlige udvikling i m2-prisen i de enkelte byer, hvor ejendommene er placeret.

9 Udskudt skat

Udskudt skat vedrører:

kr.	2018	2017
Hensatte forpligtelser	875.000	1.019.000
	<u>875.000</u>	<u>1.019.000</u>

10 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2018	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	42.087.747	816.055	41.271.692	35.522.721
Gæld til banker	9.144.000	9.144.000	0	0
Ansvarlig lånekapital	2.376.873	0	2.376.873	0
	<u>53.608.620</u>	<u>9.960.055</u>	<u>43.648.565</u>	<u>35.522.721</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Noter****11 Ansvarlig lånekapital**

kr.	<u>Udestående beløb</u>
Ansvarlig lånekapital, tilknyttet virksomhed	1.814.181
Ansvarlig lånekapital, selskabsdeltagere og ledelse	562.692
	<u>2.376.873</u>

12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**Andre eventualforpligtelser**

Der er indgået lejekontrakt vedrørende lokaler, hvor forpligtelsen pr. 31. december 2018 i uopsigelighedsperioden andrager 34 t.kr.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning Holding ApS som administrationselskab 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.

13 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter, i alt 54.251 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for mellemværender ligger:

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

13 Sikkerhedsstillelser (fortsat)

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. 1.025.000 kr.

matr.nr. 544a af Sønderborg:

- Ejerpantebrev på nom. 500.000 kr.
- Realkreditpantebrev på nom. 2.264.000 kr., 2.692.000 kr. og 956.000 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

13 Sikkerhedsstillelser (fortsat)

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. 1.000.000 kr.

matr.nr. 693 af Sønderborg:

- Ejerpantebrev på nom. 4.000.000 kr. (fælles for flere ejendomme)
- Realkreditpantebrev på nom. 1.126.000 kr., 796.000 kr. og 506.000 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. og 506.000 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. 2.075.000 kr. og 2.066.000 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. 2.706.000 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.

Den regnskabsmæssige værdi af ovennævnte 19 ejendomme udgør 63.613 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, 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 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-428824620357

IP: 37.128.xxx.xxx

2019-07-05 10:57:56Z

NEM ID 

Lene Vestergaard Rasmussen

Dirigent

På vegne af: Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-428824620357

IP: 37.128.xxx.xxx

2019-07-05 10:57:56Z

NEM ID 

Jens Boye Thygesen

Direktion

På vegne af: Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-724229148622

IP: 37.128.xxx.xxx

2019-07-05 12:14:39Z

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 12:17:08Z

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 13:29:42Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: M2ONK-XUMAY-LE6ZA-ULEFO-AGTZZ-A6W5I

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 tidsstemplet 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>