

# Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning ApS

Jyllandsgade 30, 6400 Sønderborg

CVR-nr. 33 76 40 14



## Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 12. juni 2017

Som dirigent:



Lene Vestergaard Rasmussen



Building a better  
working world



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	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 2016.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 12. juni 2017  
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 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 indregning af investeringsejendomme til dagsværdi.

Dette forhold har ikke medført modifikation til vores konklusion.

### 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 regnskabsbrugere 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

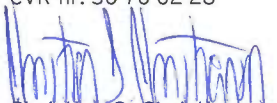
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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 12. juni 2017  
Ernst & Young  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Christian S. Christiansen  
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 7,0 %.

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

På baggrund af den gennemsnitlige afkastprocent på 7,0 % fremkommer en dagsværdi på 64.720 t.kr. pr. 31. december 2016. Opskrivningen til dagsværdi udgør således i 2016 710 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 6,0 %, ville dagsværdien for investerings-ejendommene være 75.154 t.kr. mod 64.720 t.kr. ved den gennemsnitlige afkastsats på 7,0 %.

Hvis virksomheden anvender en gennemsnitlig afkastfaktor på 8,0 %, ville dagsværdien for investerings-ejendommene være 56.365 t.kr. mod 64.720 t.kr. ved den gennemsnitlige afkastsats på 7,0 %.

I regnskabsåret har virksomheden solgt ejendommen Liljegade 7 til en afståelsessum på 700 t.kr.

I regnskabsåret har virksomheden investeret 234 t.kr. til forbedring af investeringsejendommene.

Forbedringerne har medført opretholdelse af de høje udlejningsprocenter.

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet før skat udgør 2.037 t.kr. i 2016 mod 967 t.kr. i 2015. Egenkapitalen udgør herefter 3.794 t.kr.

Ejendomsporteføljen omfatter pr. 31. december 2016 20 ejendomme mod 21 i 2015.

Virksomheden har i regnskabsåret 2016 investeret 234 t.kr. i forbedring af ejendommene.

Ledelsen anser resultatet som værende tilfredsstillende.

Virksomhedens omsætningsaktiver udgør 307 t.kr. pr. 31. december 2016, mens virksomhedens kortfristede gæld udgør 16.287 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 2017, måtte være på selskabets kreditter. Historisk har selskabets pengeinstitut accepteret løbende overtræk på selskabets kreditter.

Selskabets ledelse forventer i 2017 et positivt driftsresultat samt positive pengestrømme fra driften.

Driften i 2017 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 2017. Virksomheden vil i 2017 fortsætte med at istandsætte ejendommene, således at udlejningsprocenten og virksomhedens positive omdømme kan bibeholdes.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	<b>Nettoomsætning</b>	5.498.498	5.563.685
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	710.023	40.330
	Andre eksterne omkostninger	-2.017.457	-2.477.881
	<b>Bruttoresultat</b>	4.191.064	3.126.134
4	Personaleomkostninger	-602.859	-557.963
5	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-20.489	-7.996
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	3.567.716	2.560.175
	Finansielle indtægter	288	52.668
6	Finansielle omkostninger	-1.530.941	-1.646.062
	<b>Resultat før skat</b>	2.037.063	966.781
7	Skat af årets resultat	-446.011	-214.072
	<b>Årets resultat</b>	1.591.052	752.709
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	1.591.052	752.709
		1.591.052	752.709



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2016	2015
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
8	Materielle anlægsaktiver	64.719.612	64.475.164
9	Investeringsejendomme	0	7.522
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	64.719.612	64.482.686
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>64.719.612</b>	<b>64.482.686</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	19.471	67.199
	Andre tilgodehavender	286.930	229.371
	Periodeafgrænsningsposter	0	6.737
		306.401	303.307
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>956</b>	<b>100.399</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>307.357</b>	<b>403.706</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>65.026.969</b>	<b>64.886.392</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2016	2015
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overkurs ved emission	5.000	5.000
	Overført resultat	3.709.240	2.118.188
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>3.794.240</u>	<u>2.203.188</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
11	Udskudt skat	960.000	600.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>960.000</u>	<u>600.000</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
10	Gæld til realkreditinstitutter	41.702.970	42.822.023
	Gæld til banker	0	9.894.000
12	Ansvarlig lånekapital	2.282.578	2.301.373
		<u>43.985.548</u>	<u>55.017.396</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10.566.190	943.431
	Gæld til banker	2.657.573	2.653.401
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	25.425	272.701
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	837.770	1.124.523
	Skyldig sambeskatningsbidrag	86.011	0
	Anden gæld	2.114.212	2.071.752
		<u>16.287.181</u>	<u>7.065.808</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>60.272.729</u>	<u>62.083.204</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>65.026.969</u>	<u>64.886.392</u>

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	80.000	5.000	2.118.188	2.203.188
Overført, jf. resultatdisponering	0	0	1.591.052	1.591.052
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>80.000</b>	<b>5.000</b>	<b>3.709.240</b>	<b>3.794.240</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

#### Alene ændringer til præsentation og oplysninger

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med ændringer til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen i regnskabsåret eller for sammenligningstallene. Årsregnskabet er derfor aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringsloven har alene medført nye eller ændrede præsentations- og oplysningskrav, som er indarbejdet i årsregnskabet.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### 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.

#### 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.

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på 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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige dattervirksomheder. 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 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 salgskostninger 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 salgskostninger 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.

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 virksomhedens 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 diskonterings-sats 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 2017, måtte være på selskabets kreditter. Historisk har selskabets pengeinstitut accepteret løbende overtræk på selskabets kreditter.

Selskabets ledelse forventer i 2017 et positivt driftsresultat samt positive pengestrømme fra driften.

Driften i 2017 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 7,0 %, 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 6,0 %, ville dagsværdien for investeringsejendommene være 75.154 t.kr. mod 64.720 t.kr. ved den gennemsnitlige afkastsats på 7,0 %.

Hvis selskabet anvender en gennemsnitlig afkastfaktor på 8,0 %, ville dagsværdien for investeringsejendommene være 56.365 t.kr. mod 64.720 t.kr. ved den gennemsnitlige afkastsats på 7,0 %.

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

kr.	2016	2015
<b>4 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	478.987	464.291
Pensioner	71.692	46.440
Andre omkostninger til social sikring	12.560	9.626
Andre personaleomkostninger	39.620	37.606
	<u>602.859</u>	<u>557.963</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>5 Afskrivninger på materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	20.489	7.996
	<u>20.489</u>	<u>7.996</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2016	2015	
<b>6 Finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	75.474	76.529	
Andre finansielle omkostninger	1.455.467	1.569.533	
	<u>1.530.941</u>	<u>1.646.062</u>	
<b>7 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	86.011	0	
Årets regulering af udskudt skat	360.000	214.072	
	<u>446.011</u>	<u>214.072</u>	
<b>8 Materielle anlægsaktiver</b>			
kr.	Investeringsejen domme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2016	64.026.027	106.649	64.132.676
Tilgang i årets løb	234.425	0	234.425
Afgang i årets løb	-1.395.342	0	-1.395.342
Kostpris 31. december 2016	<u>62.865.110</u>	<u>106.649</u>	<u>62.971.759</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	449.137	0	449.137
Årets opskrivning	710.023	0	710.023
Tilbageførsel af opskrivning på afhændede aktiver	695.342	0	695.342
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>1.854.502</u>	<u>0</u>	<u>1.854.502</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	0	99.127	99.127
Årets afskrivninger	0	7.522	7.522
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>0</u>	<u>106.649</u>	<u>106.649</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<u>64.719.612</u>	<u>0</u>	<u>64.719.612</u>
Afskrives over		<u>3-5 år</u>	

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 14.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 9 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 7,0 %, kombineret med m2-prisvurdering på parcelhuse og lignende boligejendomme.

##### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Afkastkravene ligger mellem 6,15 % og 11,27 % alt efter ejendommens beliggenhed, stand, udlejningsmuligheder m.v.

Hvis selskabet anvender en gennemsnitlig afkastfaktor på 6,0 %, ville dagsværdien for investeringsejendommene være 75.154 t.kr. mod 64.720 t.kr. ved den gennemsnitlige afkastsats på 7,0 %.

Hvis selskabet anvender en gennemsnitlig afkastfaktor på 8,0 %, ville dagsværdien for investeringsejendommene være 56.365 t.kr. mod 64.720 t.kr. ved den gennemsnitlige afkastsats på 7,0 %.

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

#### 10 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2016	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	42.465.160	762.190	41.702.970	35.293.957
Gæld til banker	9.804.000	9.804.000	0	0
Ansvarlig lånekapital	2.282.578	0	2.282.578	0
	<u>54.551.738</u>	<u>10.566.190</u>	<u>43.985.548</u>	<u>35.293.957</u>

#### 11 Udskudt skat

Udskudt skat vedrører:

kr.	2016	2015
Hensatte forpligtelser	960.000	600.000
	<u>960.000</u>	<u>600.000</u>

#### 12 Ansvarlig lånekapital

kr.	Udestående beløb
Ansvarlig lånekapital, tilknyttet virksomhed	1.700.722
Ansvarlig lånekapital, selskabsdeltagere og ledelse	581.856
	<u>2.282.578</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

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

##### Andre eventualforpligtelser

Der er indgået lejekontrakt vedrørende lokaler, hvor forpligtelsen pr. 31. december 2016 i uopsigelighedsperioden andrager 32 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.

#### 14 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. 1.025.000 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

#### 14 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. 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., 796.000 kr. og 524.000 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 524.000 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.

Den regnskabsmæssige værdi af ovennævnte 20 ejendomme udgør 64.720 t.kr.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 15 Nærtstående parter

##### Oplysning om koncernregnskaber

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

##### Ejerforhold

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

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