

Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning ApS

Stenager 2, Ulkebøl, 6400 Sønderborg

CVR-nr. 33 76 40 14

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2020

Dirigent:

.....
Jens Boye Thygesen





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	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 2019.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 26. juni 2020
Direktion:

.....
Jens Boye Thygesen

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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.

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors erklæring

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 26. juni 2020
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	Stenager 2, Ulkebøl, 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	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 %. (2018: Gennemsnitligt afkastprocent 6,9 %)

Afkastkravene ligger mellem 5,75 % og 11,27 %.

Virksomheden ejer i lighed med sidste år 19 ejendomme.

På baggrund af den gennemsnitlige afkastprocent på 6,9 % fremkommer en dagsværdi på 64.293 t.kr. pr. 31. december 2019 mod 64.289 t.kr. pr. 31. december 2018.

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

Hvis virksomheden anvender en gennemsnitlig afkastfaktor på 5,9 %, ville dagsværdien for investerings-ejendommene være 74.850 t.kr. mod 64.293 t.kr. ved den gennemsnitlige afkastsats på 6,9 %.

Hvis virksomheden anvender en gennemsnitlig afkastfaktor på 7,9 %, ville dagsværdien for investerings-ejendommene være 55.901 t.kr. mod 64.293 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 1.297 t.kr. i 2019 mod -644 t.kr. i 2018. Egenkapitalen udgør herefter 5.024 t.kr.

Driften har i 2019 udviklet sig positiv blandt andet som følge af stor fokus på omkostningsstyringen.

Ledelsen anser resultatet som værende meget tilfredsstillende.

Selskabet har indgået aftale med realkreditinstitut samt pengeinstitut omkring den langsigtede såvel som den kortsigtede finansiering.

Selskabets ledelse forventer i 2020 et positivt driftsresultat samt positive pengestrømme fra driften.

Begivenheder efter balancedagen

På nuværende tidspunkt forventes det verdensanspændende Covid-19 udbrud ikke at påvirke virksomhedens resultat og finansielle stilling i 2020 væsentligt.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer et positivt resultat i 2020.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2019	2018
	Bruttofortjeneste	3.576.613	2.653.991
3	Personaleomkostninger	-849.018	-1.029.463
	Andre driftsomkostninger	0	-11.250
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	2.727.595	1.613.278
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.000	-554.856
	Resultat før finansielle poster	2.731.595	1.058.422
	Finansielle indtægter	2.007	9.119
4	Finansielle omkostninger	-1.436.721	-1.711.576
	Resultat før skat	1.296.881	-644.035
5	Skat af årets resultat	-288.005	144.000
	Årets resultat	1.008.876	-500.035
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	1.008.876	-500.035
		1.008.876	-500.035

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2018
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver	64.293.000	64.289.000
7	Investeringsejendomme	64.293.000	64.289.000
	Anlægsaktiver i alt	<u>64.293.000</u>	<u>64.289.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	97.413	33.851
	Andre tilgodehavender	204.342	226.436
		<u>301.755</u>	<u>260.287</u>
	Likvide beholdninger	<u>250.540</u>	<u>250.973</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>552.295</u>	<u>511.260</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>64.845.295</u></u>	<u><u>64.800.260</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2018
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overkurs ved emission	5.000	5.000
	Overført resultat	4.938.891	3.930.015
	Egenkapital i alt	5.023.891	4.015.015
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	970.000	875.000
	Hensatte forpligtelser i alt	970.000	875.000
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	40.230.204	41.271.692
	Gæld til banker	8.964.000	0
	Kreditinstitutter i øvrigt	50.000	0
9	Ansvarlig lånekapital	2.563.208	2.376.873
	Anden gæld	24.653	0
		51.832.065	43.648.565
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.166.905	9.960.055
	Gæld til banker	2.824.884	2.724.162
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	57.100	30.375
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.511.591	3.338.645
	Skyldig sambeskatningsbidrag	193.005	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	137.608	19.521
	Anden gæld	128.246	188.922
		7.019.339	16.261.680
	Gældsforpligtelser i alt	58.851.404	59.910.245
	PASSIVER I ALT	64.845.295	64.800.260

- 1 Anvendt regnskabspraksis
2 Usikkerhed om indregning og måling
10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
11 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 2019	80.000	5.000	3.930.015	4.015.015
Overført via resultatdisponering	0	0	1.008.876	1.008.876
Egenkapital 31. december 2019	80.000	5.000	4.938.891	5.023.891

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning ApS for 2019 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.).

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.

Bruttofortjeneste

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

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.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

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 salgsmkostninger 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

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.

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.

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 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 kontor-ejendomme 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.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

2 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 investeringsejendommene være 74.850 t.kr. mod 64.293 t.kr. ved den gennemsnitlige afkastsats på 6,9 %.

Hvis selskabet anvender en gennemsnitlig afkastfaktor på 7,9 %, ville dagsværdien for investeringsejendommene være 55.901 t.kr. mod 64.293 t.kr. ved den gennemsnitlige afkastsats på 6,9 %.

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

kr.	<u>2019</u>	<u>2018</u>
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	669.604	829.864
Pensioner	85.584	104.232
Andre omkostninger til social sikring	20.260	21.385
Andre personaleomkostninger	73.570	73.982
	<u>849.018</u>	<u>1.029.463</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>3</u>	<u>3</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2019	2018
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	77.434	76.597
Andre finansielle omkostninger	1.359.287	1.634.979
	<u>1.436.721</u>	<u>1.711.576</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	193.005	0
Årets regulering af udskudt skat	95.000	-144.000
	<u>288.005</u>	<u>-144.000</u>
6 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investeringsejen domme
Kostpris 1. januar 2019		<u>62.751.708</u>
Kostpris 31. december 2019		<u>62.751.708</u>
Opskrivninger 1. januar 2019		1.537.292
Årets opskrivning		4.000
Opskrivninger 31. december 2019		<u>1.541.292</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019		<u><u>64.293.000</u></u>

Afskrives over

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 11.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Investeringsejendomme

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien 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.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

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

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

Desuden er der ved vurderingen af ejendommenes 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 investeringsejendommene være 74.850 t.kr. mod 64.293 t.kr. ved den gennemsnitlige afkastsats på 6,9 %.

Hvis selskabet anvender en gennemsnitlig afkastfaktor på 7,9 %, ville dagsværdien for investeringsejendommene være 55.901 t.kr. mod 64.293 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.

8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2019	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	41.272.109	1.041.905	40.230.204	34.702.190
Gæld til banker	8.964.000	0	8.964.000	0
Kreditinstitutter i øvrigt	175.000	125.000	50.000	0
Ansvarlig lånekapital	2.563.208	0	2.563.208	0
Anden gæld	24.653	0	24.653	0
	<u>52.998.970</u>	<u>1.166.905</u>	<u>51.832.065</u>	<u>34.702.190</u>

Gæld til banker skal genforhandles pr. 1/10-2021. Andelen, der forfalder efter 5 år, kan derfor ikke opgøres.

Den ansvarlige lånekapital kan afvikles, når øvrig gæld er serviceret, hvorfor andelen, der forfalder efter 5 år, ikke kan opgøres.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Ansvarlig lånekapital

kr.	Udestående beløb
Ansvarlig lånekapital, Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning Holding ApS	1.937.282
Ansvarlig lånekapital, selskabsdeltagere og ledelse	625.926
	<u>2.563.208</u>

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Der er indgået lejekontrakt vedrørende lokaler, hvor forpligtelsen pr. 31. december 2019 i uopsigelighedsperioden andrager 10 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.

11 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter, i alt 53.060 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for mellemværender ligger:

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

11 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., 3.299.000 kr. og 425.000 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

11 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. og 425.000 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 64.293 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.”

Jens Boye Thygesen

Direktør

På vegne af: Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning ApS

Serienummer: CVR:33764014-RID:63169279

IP: 37.128.xxx.xxx

2020-06-26 08:13:45Z

NEM ID 

Jens Boye Thygesen

Dirigent

På vegne af: Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning ApS

Serienummer: CVR:33764014-RID:63169279

IP: 37.128.xxx.xxx

2020-06-26 08:13:45Z

NEM ID 

Karen Joergensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:58932788

IP: 145.62.xxx.xxx

2020-06-26 08:16:08Z

NEM ID 

Christian Svane Christiansen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:46513597

IP: 145.62.xxx.xxx

2020-06-26 08:56:25Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UMMN4-4FWWE-Y1YT4-3UWUH-8W00Y-EYBKK

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>