

Sønderborg BoligE ApS

Stenager 2, Ulkebøl, 6400 Sønderborg

CVR-nr. 33 76 40 14

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. juli 2024

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 BoligE ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 5. juli 2024
Direktion:

.....
Jens Boye Thygesen

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Sønderborg BoligE ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sønderborg BoligE ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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 selskabet, 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring

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 2024
EY 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 BoligE 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	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Nørre Havnegade 43, 6400 Sønderborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultat før skat udgør 606 t.kr. i 2023 mod 1.374 t.kr. i 2022. Egenkapitalen udgør herefter 8.939 t.kr.

Resultatet er negativt påvirket af forøgede renteudgifter, som følge af den generelle rentestigning. Dagsværdireguleringen udgør i 2023 -243 t.kr. mod 20 t.kr. i 2022.

Selskabet har solgt en ejendom i 2023, hvilket påvirker resultat før skat positivt med 150 t.kr.

Selskabet har indgået aftale med realkreditinstitutter omkring den langsigtede finansiering.

Slut regnskabsåret 2024/start 2025 skal en del af realkreditfinansieringen genforhandles.

Desuden genforhandles den kortfristede finansiering fra kreditinstitut løbende i 2024.

Det er ledelsens forventning, at finansieringen - både den kortfristede til genforhandling såvel som den langfristede til genforhandling - opretholdes og dermed forlænges, hvilket er en forudsætning i forhold til den fremtidige drift.

På baggrund af det foreliggende budget for regnskabsåret 2024, vil der med stor sandsynlighed opstå behov for at indgå afdragsordninger med kreditorer, udvide kreditfaciliteterne hos kreditinstitutterne samt afhænde ejendomme, således at der tilføres likviditet til selskabet.

Det er ledelsens forventning, at hvis behovet opstår for afdragsordninger, vil der være mulighed for at indgå disse.

Dette med afsæt i ledelsens hidtidige erfaringer med at indgå disse og få betalt alle kreditorer.

Udover dette er det ledelsens forventning, at det vil være muligt at afhænde dele af ejendomsporteføljen, som det også har været tilfældet i 2023 og på regnskabsafslæggelses tidspunktet også er tilfældet i 2024.

Udvikling i dagsværdien af investeringsejendommene

Dagsværdien af ejendommene udgør 63.710 t.kr. pr. 31. december 2023 mod 64.870 t.kr. pr. 31. december 2022.

Selskabet har solgt en ejendom i 2023.

På balancedagen er det gennemsnitlige afkastkrav vurderet til 7,4 %. (2022: Gennemsnitlig afkastkrav 7,0 %).

Afkastkrav anvendt ved værdiansættelse af ejendommene ligger i 2023 mellem 5,89 % og 9 %.

Virksomheden ejer pr. 31. december 2023 18 ejendomme, mod 19 ejendomme sidste år.

Følsomheden ved ændringer i virksomhedens afkastprocent er anskueliggjort nedenfor.

Hvis virksomheden anvender en gennemsnitlig diskonteringsfaktor på 6,4 %, ville dagsværdien for investeringsejendommene være 73.400 t.kr. mod 63.710 t.kr. ved den gennemsnitlige diskonteringsfaktor på 7,4 %.

Hvis virksomheden anvender en gennemsnitlig diskonteringsfaktor på 8,4 %, ville dagsværdien for investeringsejendommene være 55.924 t.kr. mod 63.710 t.kr. ved den gennemsnitlige diskonteringsfaktor på 7,4 %.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2023	2022
	Bruttofortjeneste	3.693.422	3.201.823
2	Personaleomkostninger	-548.412	-583.546
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	3.145.010	2.618.277
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-243.315	20.000
	Resultat før finansielle poster	2.901.695	2.638.277
	Finansielle indtægter	4.803	1.537
3	Finansielle omkostninger	-2.300.440	-1.266.015
	Resultat før skat	606.058	1.373.799
4	Skat af årets resultat	-28.145	-309.129
	Årets resultat	577.913	1.064.670
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	577.913	1.064.670
		577.913	1.064.670

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	63.710.000	64.870.000
		<u>63.710.000</u>	<u>64.870.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>63.710.000</u>	<u>64.870.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	304.622	207.496
	Andre tilgodehavender	677.293	830.319
		<u>981.915</u>	<u>1.037.815</u>
	Likvide beholdninger	<u>6.041</u>	<u>700</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>987.956</u>	<u>1.038.515</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>64.697.956</u></u>	<u><u>65.908.515</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2023	2022
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overkurs ved emission	5.000	5.000
	Overført resultat	9.294.767	8.716.854
	Egenkapital i alt	9.379.767	8.801.854
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	980.600	1.042.000
	Hensatte forpligtelser i alt	980.600	1.042.000
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	34.731.814	36.835.724
7	Ansvarlig lånekapital	2.454.255	2.677.479
	Anden gæld	44.858	44.858
		37.230.927	39.558.061
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.707.152	1.455.915
	Gæld til banker	12.339.961	12.079.722
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.823.064	2.555.614
	Skyldig sambeskatningsbidrag	89.545	259.129
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	16.605	87.183
	Anden gæld	130.335	69.037
		17.106.662	16.506.600
	Gældsforpligtelser i alt	54.337.589	56.064.661
	PASSIVER I ALT	64.697.956	65.908.515

- 1 Anvendt regnskabspraksis
8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
9 Pantsætninger og 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 2022	80.000	5.000	7.652.184	7.737.184
Overført via resultatdisponering	0	0	1.064.670	1.064.670
Egenkapital 1. januar 2023	80.000	5.000	8.716.854	8.801.854
Overført via resultatdisponering	0	0	577.913	577.913
Egenkapital 31. december 2023	80.000	5.000	9.294.767	9.379.767

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sønderborg BoligE ApS for 2023 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 valgt IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

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

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter 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 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 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 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 administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægskativer omfatter investeringsejendomme.

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

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

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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 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 diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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 gældsmetode 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.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af 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

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2023	2022
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	380.721	406.132
Pensioner	69.692	76.077
Andre omkostninger til social sikring	12.158	11.255
Andre personaleomkostninger	85.841	90.082
	<u>548.412</u>	<u>583.546</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>2</u>	<u>2</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	122.975	79.529
Andre finansielle omkostninger	2.177.465	1.186.486
	<u>2.300.440</u>	<u>1.266.015</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	89.545	259.129
Årets regulering af udskudt skat	-61.400	50.000
	<u>28.145</u>	<u>309.129</u>
5 Materielle anlægsaktiver		
kr.	<u>Investerings-</u>	
	<u>ejendomme</u>	
Kostpris 1. januar 2023	63.365.087	
Afgang i årets løb	-1.380.288	
Kostpris 31. december 2023	<u>61.984.799</u>	
Opskrivninger 1. januar 2023	1.504.913	
Årets regulering af dagsværdi	-243.315	
Tilbageførsel af opskrivning på afhændede aktiver	463.603	
Opskrivninger 31. december 2023	<u>1.725.201</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>63.710.000</u>	

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 9.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Investeringsjendomme

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 7,4 %, kombineret med m2-prisvurdering på parcelhuse og lignende boligejendomme. Ejendommene, der er solgt i 2024 er indregnet til salgsprisen.

Dagsværdireguleringen er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Investeringsjendommene måles således på baggrund af dagsværdiniveau 3.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Afkastkravene ligger mellem 5,89 % og 9 % 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 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 6,4 %, ville dagsværdien for investeringsjendommene være 73.400 t.kr. mod 63.710 t.kr. ved den gennemsnitlige afkastsats på 7,4 %.

Hvis selskabet anvender en gennemsnitlig afkastfaktor på 8,4 %, ville dagsværdien for investeringsjendommene være 55.924 t.kr. mod 63.710 t.kr. ved den gennemsnitlige afkastsats på 7,4 %.

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.

Årets dagsværdiregulering udgør -243 t.kr. og er posteret i resultatopgørelsen. (2022: 20 t.kr.)

6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	36.438.966	1.707.152	34.731.814	29.053.794
Ansvarlig lånekapital	2.454.255	0	2.454.255	0
Anden gæld	44.858	0	44.858	0
	<u>38.938.079</u>	<u>1.707.152</u>	<u>37.230.927</u>	<u>29.053.794</u>

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

7 Ansvarlig lånekapital

kr.	Udestående beløb
Ansvarlig lånekapital, Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning Holding ApS	1.825.329
Ansvarlig lånekapital, selskabsdeltagere og ledelse	628.926
	<u>2.454.255</u>

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Der er indgået lejekontrakt vedrørende lokaler, hvor forpligtelsen pr. 31. december 2023 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter, i alt 50.655 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., 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 355.400 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

9 Pantsætninger og 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. 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 18 ejendomme udgør 63.710 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

Direktion

På vegne af: Sønderborg BoligE ApS

Serienummer: dccd11fa-065d-40db-9482-a15259a67a7e

IP: 37.128.xxx.xxx

2024-07-05 06:03:33 UTC



Jens Boye Thygesen

Dirigent

På vegne af: Sønderborg BoligE ApS

Serienummer: dccd11fa-065d-40db-9482-a15259a67a7e

IP: 37.128.xxx.xxx

2024-07-05 06:03:33 UTC



Karen Jørgensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 2bdf0a54-6191-4965-852e-c04dc31ae4bc

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-07-05 06:06:04 UTC



Christian Svane Christiansen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: cec9ddb2-d38a-4f55-93c8-14ffb43a5d72

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-07-05 06:09:02 UTC



Penneo dokumentnøgle: 8C1X-EP3XB-OZ0QI-BEZOG-8Q0A7-N050F

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 tidsstempelt 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/validator**