

Sønderborg BoligE ApS

Stenager 2, Ulkebøl, 6400 Sønderborg

CVR-nr. 33 76 40 14

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. juli 2022

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 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 6. juli 2022
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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 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.

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 6. juli 2022
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

Beretning

Virksomhedens 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 1.778 t.kr. i 2021 mod 1.714 t.kr. i 2020. Egenkapitalen udgør herefter 7.737 t.kr.

Resultat før skat var i 2020 positivt påvirket af regulering af konto for Grundejernes Investeringsfond, 301 t.kr.

Resultat før skat ekskl. denne regulering udgør i 2020 1.413 t.kr.

Resultat før skat i 2021 er således ekskl. denne regulering forbedret i forhold til tidligere år.

Selskabet har i 2021 færdigrenoveret en af ejendommene, hvilket samlet for selskabets ejendommene medfører en positiv dagsværdiregulering på 211 t.kr. i regnskabsåret 2021. I 2020 var der tale om en negativ dagsværdiregulering på 267 t.kr.

Ledelsen anser resultatet som værende tilfredsstillende.

Selskabet har indgået aftale med realkreditinstitutter omkring den langsigtede finansiering. Med udgangen af regnskabsåret 2022 skal enkelte lån genforhandles.

En væsentlig del af den kortfristede finansiering fra kreditinstitut skal genforhandles i efteråret 2022. 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 2022, kan der opstå behov for at indgå yderligere afdragsordninger med kreditorer.

Det er ledelsens forventning, at hvis behovet måtte opstå 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.

Ledelsesberetning

Udviklingen i dagsværdien af investeringsejendommene

Dagsværdien af ejendommene udgør 64.850 t.kr. pr. 31. december 2021 mod 64.276 t.kr. pr. 31. december 2020.

På balancedagen er det gennemsnitlige afkastkrav vurderet til 6,9 %. (2020: Gennemsnitlig afkastkrav 6,9 %). Afkastkrav anvendt ved værdiansættelse af ejendommene ligger i 2021 mellem 5,75 % og 11,27 % i lighed med i 2020.

Virksomheden ejer i lighed med sidste år 19 ejendomme.

Følsomheden ved ændringer i virksomhedens afkastprocent er anskueliggjort nedenfor.

Hvis virksomheden anvender en gennemsnitlig diskonteringsfaktor på 5,9 %, ville dagsværdien for investeringsejendommene være 75.579 t.kr. mod 64.850 t.kr. ved den gennemsnitlige diskonteringsfaktor på 6,9 %.

Hvis virksomheden anvender en gennemsnitlig diskonteringsfaktor på 7,9 %, ville dagsværdien for investeringsejendommene være 56.445 t.kr. mod 64.850 t.kr. ved den gennemsnitlige diskonteringsfaktor på 6,9 %.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2021	2020
	Bruttofortjeneste	3.173.079	3.795.744
2	Personaleomkostninger	-522.846	-575.250
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	2.650.233	3.220.494
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	211.344	-267.000
	Resultat før finansielle poster	2.861.577	2.953.494
	Finansielle indtægter	3.914	3.881
3	Finansielle omkostninger	-1.087.587	-1.243.295
	Resultat før skat	1.777.904	1.714.080
4	Skat af årets resultat	-397.317	-381.373
	Årets resultat	<u>1.380.587</u>	<u>1.332.707</u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>1.380.587</u>	<u>1.332.707</u>
		<u>1.380.587</u>	<u>1.332.707</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	64.850.000	64.276.000
		<u>64.850.000</u>	<u>64.276.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>64.850.000</u>	<u>64.276.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	274.712	259.457
	Andre tilgodehavender	632.208	553.264
		<u>906.920</u>	<u>812.721</u>
	Likvide beholdninger	<u>114</u>	<u>250.754</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>907.034</u>	<u>1.063.475</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>65.757.034</u></u>	<u><u>65.339.475</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overkurs ved emission	5.000	5.000
	Overført resultat	7.652.185	6.271.598
	Egenkapital i alt	7.737.185	6.356.598
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	992.000	944.000
	Hensatte forpligtelser i alt	992.000	944.000
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	38.256.690	39.451.150
8	Ansvarlig lånekapital	2.776.012	2.536.184
	Anden gæld	44.858	76.155
		41.077.560	42.063.489
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.192.216	1.193.631
	Gæld til banker	11.581.865	11.628.831
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	22.275	34.825
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.618.691	2.477.030
	Skyldig sambeskatningsbidrag	349.317	407.373
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	77.145	81.172
	Anden gæld	108.780	152.526
		15.950.289	15.975.388
	Gældsforpligtelser i alt	57.027.849	58.038.877
	PASSIVER I ALT	65.757.034	65.339.475

- 1 Anvendt regnskabspraksis
9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
10 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	80.000	5.000	4.938.891	5.023.891
Overført via resultatdisponering	0	0	1.332.707	1.332.707
Egenkapital 1. januar 2021	80.000	5.000	6.271.598	6.356.598
Overført via resultatdisponering	0	0	1.380.587	1.380.587
Egenkapital 31. december 2021	80.000	5.000	7.652.185	7.737.185

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sønderborg BoligE ApS for 2021 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.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 diskonterings-sats 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have 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.

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.

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:

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	<u>2021</u>	<u>2020</u>
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	349.577	427.359
Pensioner	76.614	55.794
Andre omkostninger til social sikring	9.865	12.294
Andre personaleomkostninger	86.790	79.803
	<u>522.846</u>	<u>575.250</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>2</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	76.174	84.004
Andre finansielle omkostninger	1.011.413	1.159.291
	<u>1.087.587</u>	<u>1.243.295</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	349.317	407.373
Årets regulering af udskudt skat	48.000	-26.000
	<u>397.317</u>	<u>381.373</u>
5 Materielle anlægsaktiver		
kr.	<u>Investerings-</u>	
	<u>ejendomme</u>	
Kostpris 1. januar 2021	63.002.431	
Tilgang i årets løb	362.656	
Kostpris 31. december 2021	<u>63.365.087</u>	
Opskrivninger 1. januar 2021	1.273.569	
Årets regulering af dagsværdi	211.344	
Opskrivninger 31. december 2021	<u>1.484.913</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>64.850.000</u>	

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 10.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Investeringsejendomme

Opgørelse af dagsværdi

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

Dagsværdireguleringen er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Investeringsejendommene måles således på baggrund af dagsværdiniveau 3.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

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

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

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

Hvis selskabet anvender en gennemsnitlig afkastfaktor på 5,9 %, ville dagsværdien for investeringsejendommene være 75.579 t.kr. mod 64.850 t.kr. ved den gennemsnitlige afkastsats på 6,9 %.

Hvis selskabet anvender en gennemsnitlig afkastfaktor på 7,9 %, ville dagsværdien for investeringsejendommene være 56.445 t.kr. mod 64.850 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.

Årets dagsværdiregulering udgør 211 tkr. og er posteret i resultatopgørelsen.

7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2021	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	39.448.906	1.192.216	38.256.690	29.886.944
Ansvarlig lånekapital	2.776.012	0	2.776.012	0
Anden gæld	44.858	0	44.858	0
	<u>42.269.776</u>	<u>1.192.216</u>	<u>41.077.560</u>	<u>29.886.944</u>

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

8 Ansvarlig lånekapital

kr.	Udestående beløb
Ansvarlig lånekapital, Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning Holding ApS	2.151.738
Ansvarlig lånekapital, selskabsdeltagere og ledelse	624.274
	<u>2.776.012</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Der er indgået lejekontrakt vedrørende lokaler, hvor forpligtelsen pr. 31. december 2021 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.

10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter, i alt 51.328 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

10 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 64.727 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: selskabet

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

IP: 37.128.xxx.xxx

2022-07-07 18:16:10 UTC



Jens Boye Thygesen

Dirigent

På vegne af: selskabet

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

IP: 37.128.xxx.xxx

2022-07-07 18:16:10 UTC



Karen Joergensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:58932788

IP: 165.225.xxx.xxx

2022-07-07 18:20:33 UTC



Christian Svane Christiansen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:46513597

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-07-08 05:57:17 UTC



Penneo dokumentnøgle: MSCEC-X8HZ4-W2C1Y-8JWSG-VKS73-A5EGJ

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>