

# Sønderborg Ejendomsudvikling ApS

Ulkebøldam 1  
6400 Sønderborg

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**06/03/2019**

---

**Thomas Ryborg**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Sønderborg Ejendomsudvikling ApS Ulkebøldam 1 6400 Sønderborg
	CVR-nr: 36942991 Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018
<b>Bankforbindelse</b>	Jyske Bank A/S Perlegade 81 A 6400 Sønderborg DK Danmark
<b>Revisor</b>	ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab Skibbroen 16 6200 Aabenraa DK Danmark CVR-nr: 30700228 P-enhed: 1014141150

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for selskabet for perioden 1. januar – 31. december 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 06/03/2019

## Direktion

Thomas Ryborg  
direktør

## Bestyrelse

Frank Abel  
bestyrelsesformand

Gynther Kohls  
bestyrelsesmedlem

Erling Lausen  
bestyrelsesmedlem

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Sønderborg Ejendomsudvikling ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Sønderborg Ejendomsudvikling ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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:

- 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 konklusioner 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 blandt andet 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.

Aabenraa, 06/03/2019

Jon Midtgaard , mne28657  
statsaut. revisor  
ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR: 30700228

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve fast ejendom med henblik på udvikling, salg og udlejning og dermed beslægtet virksomhed.

## Udviklingen i året

Resultatet for 2018 var tilfredsstillende for selskabet og udgjorde før skat 1.760 tkr., hvilket er en stigning på 8,5% i forhold til året før. Selskabets ejendom har i hele 2018 været udlejet.

Der udloddes ikke udbytter for 2018 og resultatet efter skat på 1.372 tkr. overføres til egenkapitalen, der udgør 16.247 tkr. pr. 31. december 2018.

Selskabet havde ingen ansatte i regnskabsåret.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er efter balancedagen ikke indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C. Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Opstillingsformen er tilpasset selskabets aktivitet.

## **Resultatopgørelsen**

### ***Nettoomsætning***

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### ***Andre eksterne omkostninger***

Omfatter omkostninger til administration i forbindelse med udlejning af ejendomme.

### ***Finansielle poster***

Finansielle poster indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### ***Skat af årets resultat***

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.

## **Balancen**

### ***Materielle anlægsaktiver***

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Bygninger afskrives lineært på baggrund af en brugstid på 20 år og en forventet restværdi.

### ***Tilgodehavender***

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### ***Gæld***

Gæld til kreditinstitutter samt anden gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### ***Skat***

Aktuel skat vedrørende regnskabsåret og tidligere regnskabsår, i det omfang den ikke er betalt, indregnes som en forpligtelse. Er den skat, der er betalt, større end den aktuelle skat for regnskabsåret og tidligere regnskabsår, indregnes forskellen som et aktiv.

Hensættelse til udskudt skat beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.



# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>3.381.336</b>	<b>3.279.715</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-1.038.256	-1.038.256
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>2.343.080</b>	<b>2.241.459</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-583.560	-620.162
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>1.759.520</b>	<b>1.621.297</b>
Skat af årets resultat .....	1	-387.580	-356.686
<b>Årets resultat</b> .....		<b>1.371.940</b>	<b>1.264.611</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		1.371.940	1.264.611
<b>I alt</b> .....		<b>1.371.940</b>	<b>1.264.611</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger .....		39.582.968	40.621.224
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>39.582.968</b>	<b>40.621.224</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>39.582.968</b>	<b>40.621.224</b>
Tilgodehavende skat .....		0	130.672
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>130.672</b>
Likvide beholdninger .....		2.340.069	2.380.427
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>2.340.069</b>	<b>2.511.099</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>41.923.037</b>	<b>43.132.323</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....	3	80.000	80.000
Overført resultat .....		16.167.019	14.795.079
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>16.247.019</b>	<b>14.875.079</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	4	354.130	267.814
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>354.130</b>	<b>267.814</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		16.638.594	19.126.945
Ansvarlig lånekapital .....		4.100.000	4.100.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>20.738.594</b>	<b>23.226.945</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.488.351	2.465.720
Skyldig selskabsskat .....		1.272	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		2.093.671	2.296.765
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.583.294</b>	<b>4.762.485</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>25.321.888</b>	<b>27.989.430</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>41.923.037</b>	<b>43.132.323</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	80.000	14.795.079	0	14.875.079
Betalt udbytte .....	0	0	0	0
Årets resultat .....	0	1.371.940	0	1.371.940
Egenkapital, ultimo .....	80.000	16.167.019	0	16.247.019

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	-301.272	-199.328
Ændring af udskudt skat	-86.316	-157.358
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>-387.580</b>	<b>-356.686</b>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	42.265.099	42.265.099
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>42.265.099</b>	<b>42.265.099</b>
Af- og nedskrivning primo	-1.643.875	-605.619
Årets afskrivning	-1.038.256	-1.038.256
Tilbageførsel ved afgang	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-2.682.131</b>	<b>-1.643.875</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>39.582.968</b>	<b>40.621.224</b>

## 3. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 100 anparter a 800 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser eller tillagt særlige rettigheder.

	<b>kr.</b>
Ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Tilgang 25. juni 2015	80.000
<b>Anpartskapital ultimo</b>	<b>80.000</b>

#### 4. Hensættelse til udskudt skat

	Regnskabsmæssige værdier kr.	Skattemæssige værdier kr.	Midlertidig forskel kr.
Materielle anlægsaktiver	39.582.968	37.973.288	1.609.680
	<b>39.582.968</b>	<b>37.973.288</b>	<b>1.690.680</b>
<b>Udskudt skat, 22%</b>			<b>354.130</b>

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Ansvarlig lånekapital	4.100.000	0	4.100.000	4.100.000
Realkreditinstitutter	19.126.945	2.488.351	16.638.594	6.454.699
	<b>23.226.945</b>	<b>2.488.351</b>	<b>20.738.594</b>	<b>10.554.699</b>

Ansvarlig lånekapital træder tilbage for øvrige kreditorer.

#### 6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

I ejendommen beliggende Porten 6, 6400 Sønderborg med en samlet bogført værdi på t.kr. 39.583 er der tinglyst pantebrev på t.kr. 25.800 til sikkerhed for realkreditlån på t.kr. 19.127.