

# Sønderborg Ejendomsudvikling ApS

Ulkebøldam 1  
6400 Sønderborg

Årsrapport  
25. juni 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

29/01/2016

Brian Møller Stokbro  
Dirigent

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

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

**Årsregnskab**

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

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

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

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Sønderborg Ejendomsudvikling ApS Ulkebøldam 1 6400 Sønderborg
	CVR-nr: 36942991 Regnskabsår: 25/06/2015 - 31/12/2015
<b>Bankforbindelse</b>	Jyske Bank A/S Perlegade 81 A 6400 Sønderborg DK Danmark
<b>Revisor</b>	ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab Nørre Havnegade 43 Sønderborg DK Danmark CVR-nr: 30700228 P-enhed: 1014141827

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for selskabets 1. regnskabsår for perioden 25. juni 2015 – 31. december 2015.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 25. juni 2015 – 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 29/01/2016

## Direktion

Thomas Ryborg  
direktør

## Bestyrelse

Jens Theodor Harck  
bestyrelsesformand

Gynther Kohls

Erling Lausen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Sønderborg Ejendomsudvikling ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sønderborg Ejendomsudvikling ApS for regnskabsåret 25. juni 2015 – 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter samt anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 25. juni 2015 – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Sønderborg, 29/01/2016

Jon Midtgaard  
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

Selskabet blev etableret den 25. juni 2015 og har påbegyndt opførelsen af domicilejendom til lejer på en attraktiv erhvervsgrund i Sønderborg. Selskabet har indgået lejeaftale med en længere uopsigelsesperiode med kommende lejer.

Årets resultat, som er et underskud før skat på -204 tkr., anses som tilfredsstillende og forventeligt og vedrører primært etablerings- samt renteomkostninger.

Resultatet efter skat blev et underskud på -167 tkr. og egenkapitalen pr. 31. december 2015 udgør således 13.098 tkr.

Selskabet havde ingen ansatte i regnskabsåret.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Dette er selskabets første årsregnskab.

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 acontoskatte-ordningen 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.

Selskabets ejendom er under opførelse, hvorfor der ikke foretages afskrivning.

### ***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 25. jun 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>-76.175</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>-76.175</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-127.867
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-204.042</b>
Skat af årets resultat .....	1	37.033
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-167.009</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat .....		-167.009
<b>I alt</b> .....		<b>-167.009</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver .....		24.949.725
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>24.949.725</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>24.949.725</b>
Udskudte skatteaktiver .....		37.033
Andre tilgodehavender .....		3.280.376
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>3.317.409</b>
Likvide beholdninger .....		1.310.147
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>4.627.556</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>29.577.281</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....	4	80.000
Overkurs ved emission .....		13.185.306
Overført resultat .....		-167.009
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>13.098.297</b>
Ansvarlig lånekapital .....		4.100.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>4.100.000</b>
Gæld til banker .....		8.281.734
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		3.270.500
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..		826.750
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>12.378.984</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>16.478.984</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>29.577.281</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2015 kr.
Aktuel skat	0
Ændring af udskudt skat	37.033
	<u>37.033</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Mat. anlægsaktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	0
Tilgang	24.949.725
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>24.949.725</u></b>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>24.949.725</u></b>

Værdierne afspejler kostprisen for grund og ejendom under opførelse. Der foreligger ingen offentlig vurdering på balancetidspunktet.

## 3. Egenkapital i alt

	Registreret kapital kr.	Overkurs ved emmision kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	Ialt kr.
Saldo primo	0	0	0	0	0
Indskud	80.000	13.185.306	0	0	13.265.306
Årets resultat	0	0	-167.009	0	-167.009
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>13.185.306</u></b>	<b><u>-167.009</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>13.098.297</u></b>

Egenkapitalsposten overkurs ved emmision indgår som en del af den disponible kapital.

#### 4. 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:	<hr/>
Tilgang 25. juni 2015	80.000
<b>Anpartskapital ultimo</b>	<hr/> <b>80.000</b> <hr/>

#### 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
	<hr/> <b>4.100.000</b> <hr/>	<hr/> <b>0</b> <hr/>	<hr/> <b>4.100.000</b> <hr/>	<hr/> <b>4.100.000</b> <hr/>

Ansvarlig lånekapital træder tilbage for øvrige kreditorer.