

Sønderborg Ejendomsudvikling ApS

Ulkebøldam 1
6400 Sønderborg

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

27/01/2017

Thomas Ryborg
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5
----------------------------------------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Sønderborg Ejendomsudvikling ApS Ulkebøldam 1 6400 Sønderborg
	CVR-nr: 36942991 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
Bankforbindelse	Jyske Bank A/S Perlegade 81 A 6400 Sønderborg DK Danmark
Revisor	ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab Nørre Havnegade 43 6400 Sønderborg DK Danmark CVR-nr: 30700228 P-enhed: 1014141827

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for selskabet for perioden 1. januar – 31. december 2016.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 27/01/2017

Direktion

Thomas Ryborg
direktør

Bestyrelse

Jens Theodor Harck
bestyrelsesformand

Gynther Kohls

Erling Lausen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Sønderborg Ejendomsudvikling ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Sønderborg Ejendomsudvikling ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Sønderborg, 27/01/2017

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

Opførelsen af ejendommen beliggende Porten 6, Sønderborg blev færdig og overdraget lejer i juni 2016. I forbindelse med færdiggørelsen af byggeriet, blev den endelige finansiering af ejendommen optaget.

Årets resultat, som er et overskud før skat på 660 tkr., betegnes som tilfredsstillende og forventeligt.

Resultatet efter skat blev et overskud på 512 tkr. og egenkapitalen pr. 31. december udgør således 13.610 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.

Opstillingsformen er tilpasset selskabets aktivitet.

Selakabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette har ikke medført ændringer til indregning og måling.

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. 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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttoresultat		1.853.470	-76.175
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-605.619	0
Resultat af ordinær primær drift		1.247.851	-76.175
Øvrige finansielle omkostninger		-588.191	-127.867
Ordinært resultat før skat		659.660	-204.042
Skat af årets resultat	1	-147.489	37.033
Årets resultat		512.171	-167.009
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		512.171	-167.009
I alt		512.171	-167.009

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		41.659.480	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		0	24.949.725
Materielle anlægsaktiver i alt	2	41.659.480	24.949.725
Anlægsaktiver i alt		41.659.480	24.949.725
Udskudte skatteaktiver		0	37.033
Andre tilgodehavender		0	3.280.376
Tilgodehavender i alt		0	3.317.409
Likvide beholdninger		2.190.821	1.310.147
Omsætningsaktiver i alt		2.190.821	4.627.556
Aktiver i alt		43.850.301	29.577.281

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.	3	80.000	80.000
Overkurs ved emission		0	13.185.306
Overført resultat		13.530.468	-167.009
Egenkapital i alt		13.610.468	13.098.297
Hensættelse til udskudt skat	4	110.456	0
Hensatte forpligtelser i alt		110.456	0
Gæld til realkreditinstitutter		21.592.664	0
Ansvarlig lånekapital		4.100.000	4.100.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	25.692.664	4.100.000
Gæld til realkreditinstitutter		2.443.295	0
Gæld til banker		0	8.281.734
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	3.270.500
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.993.418	826.750
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.436.713	12.378.984
Gældsforpligtelser i alt		30.129.377	16.478.984
Passiver i alt		43.850.301	29.577.281

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	80.000	13.185.306	-167.009	13.098.297
Betalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	512.171	512.171
Overført fra overkurs ved emission		-13.185.306	13.185.306	0
Egenkapital, ultimo	80.000	0	13.530.468	13.610.468

Noter

1. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-147.489	37.033
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	-147.489	37.033

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsjendomme		
Kostpris primo	24.949.725	0
Tilgang	17.315.374	24.949.725
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	42.265.099	24.949.725
Af- og nedskrivning primo	0	0
Årets afskrivning	-605.619	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-605.619	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	41.659.480	24.949.725

Der foreligger ingen offentlig vurdering på balancetidspunktet.

3. Registreret kapital mv.

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

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

4. Hensættelse til udskudt skat

	Regnskabsmæssige værdier	Skattemæssige værdier	Midlertidig forskel
	kr.	kr.	kr.
Immaterielle anlægsaktiver	0	0	0
Materielle anlægsaktiver	35.159.480	34.334.496	824.984
Andre værdipapirer	0	0	0
Underskudsforeløb	0	322.912	-322.912
	35.159.480	34.657.408	502.072
Udskudt skat, 22%			110.456

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Ansvarlig lånekapital	4.100.000	0	4.100.000	4.100.000
Realkreditinstitutter	24.035.959	2.443.295	21.592.664	11.593.167
	28.135.959	2.443.295	25.692.664	15.693.167

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. 41.659 er der tinglyst pantebrev på 25.800 t.kr. til sikkerhed for realkreditlån på 24.036 tkr.