

Sønderborg Ejendomsudvikling ApS

Ulkebøldam 1
6400 Sønderborg

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

16/03/2020

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

Virksomheden	Sønderborg Ejendomsudvikling ApS Ulkebøldam 1 6400 Sønderborg
	CVR-nr: 36942991 Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019
Bankforbindelse	Jyske Bank A/S Perlegade 81 A 6400 Sønderborg DK Danmark
Revisor	ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab Skibbroen 16 6200 Aabenraa DK Danmark CVR-nr: 30700228 P-enhed: 1014141150

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for Sønderborg Ejendomsudvikling ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 16/03/2020

Direktion

Thomas Ryborg

Bestyrelse

Frank Abel

Gynther Kohls

Erling Lausen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Sønderborg Ejendomsudvikling ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Sønderborg Ejendomsudvikling ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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.

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 udadelser, 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 konklusion 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, 16/03/2020

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 2019 anses som tilfredsstillende og udgjorde før skat 1.864 tkr., hvilket er en stigning på 5,9% i forhold til året før.

Udlejningsprocenten for selskabets ejendom udgør 100% i 2019.

Der udloddes ikke udbytter for 2019 og resultatet efter skat på 1.453 tkr. overføres til egenkapitalen, der udgør 17.700 tkr. pr. 31. december 2019.

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 visse bestemmelser for klasse 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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttoresultat		3.454.650	3.381.336
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-1.038.256	-1.038.256
Resultat af ordinær primær drift		2.416.394	2.343.080
Øvrige finansielle omkostninger		-552.182	-583.560
Ordinært resultat før skat		1.864.212	1.759.520
Skat af årets resultat	1	-411.108	-387.580
Årets resultat		1.453.104	1.371.940
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.453.104	1.371.940
I alt		1.453.104	1.371.940

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		38.544.712	39.582.968
Materielle anlægsaktiver i alt	2	38.544.712	39.582.968
Anlægsaktiver i alt		38.544.712	39.582.968
Tilgodehavende skat		5.205	0
Tilgodehavender i alt		5.205	0
Likvide beholdninger		2.432.116	2.340.069
Omsætningsaktiver i alt		2.437.321	2.340.069
Aktiver i alt		40.982.033	41.923.037

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.	3	80.000	80.000
Overført resultat		17.620.123	16.167.019
Egenkapital i alt		17.700.123	16.247.019
Hensættelse til udskudt skat	4	440.447	354.130
Hensatte forpligtelser i alt		440.447	354.130
Gæld til realkreditinstitutter		14.127.405	16.638.594
Ansvarlig lånekapital		4.100.000	4.100.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	18.227.405	20.738.594
Gæld til realkreditinstitutter		2.511.189	2.488.351
Skyldig selskabsskat		0	1.272
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.102.869	2.093.671
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.614.058	4.583.294
Gældsforpligtelser i alt		22.841.463	25.321.888
Passiver i alt		40.982.033	41.923.037

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	80.000	16.167.019	0	16.247.019
Betalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	1.453.104	0	1.453.104
Egenkapital, ultimo	80.000	17.620.123	0	17.700.123

Noter

1. Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	-324.795	-301.272
Ændring af udskudt skat	-86.316	-86.316
Regulering vedrørende tidligere år	4	8
	-411.107	-387.580

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		
Kostpris primo	42.265.099	42.265.099
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	42.265.099	42.265.099
Af- og nedskrivning primo	-2.682.131	-1.643.875
Årets afskrivning	-1.038.256	-1.038.256
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-3.720.387	-2.682.131
Regnskabsmæssig værdi ultimo	38.544.712	39.582.968

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 kr.	Skattemæssige værdier kr.	Midlertidig forskel kr.
Materielle anlægsaktiver	38.544.712	36.542.684	2.002.028
	38.544.712	36.542.684	2.002.028
Udskudt skat, 22%			440.447

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	16.638.594	2.511.189	14.127.405	3.850.040
	20.738.594	2.511.189	18.227.405	7.950.040

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. 38.545 er der tinglyst pantebrev på t.kr. 25.800 til sikkerhed for realkreditlån på t.kr. 16.639.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	0