

Sønderland Ejendomme ApS

Sønderlandsgade 9, 1. sal
7500 Holstebro

CVR-nr. 39 65 25 60

Årsrapporten for 2019

(2. regnskabsår)



REVISION LIMFJORD

FORRETNING FRYDER

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 08/06 2020

Klaus Bang Carstensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Sønderland Ejendomme ApS.

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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 8. juni 2020

Direktion

Klaus Bang Carstensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i Sønderland Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Sønderland Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 8. juni 2020

REVISION LIMFJORD
Registreret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 28 83 92 00

Bjarne Nielsen
registreret revisor
MNE-nr. mne3189

Selskabsoplysninger

Selskabet	Sønderland Ejendomme ApS Sønderlandsgade 9, 1. sal 7500 Holstebro
	Telefon: 97427999
	CVR-nr.: 39 65 25 60
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019
	Hjemsted: Holstebro Kommune
Direktion	Klaus Bang Carstensen, direktør
Revisor	REVISION LIMFJORD Registreret Revisionsaktieselskab Kirkestræde 9, 2. sal 7500 Holstebro

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i at eje og drive fast ejendom med udlejning.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Den anvendte model er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

I ledelsens vurdering af ejendommenes dagsværdi på statusdagen indgår bl.a. følgende forhold:

- Ejendommen er kategoriseret som velbeliggende ejendom i større handelsbyer i provinsen, udlejet til butikker og forretninger med betydelig kapitalstyrke, herunder flere på lange uopsigelige lejekontrakter.
- Høj vedligeholdelsestandard
- ca. 50% af fremmedkapitalen er med fast rente indtil juni 2040
- Afkastet overstiger væsentligt nuværende renteniveau, herunder indgåede fast rente aftaler

Ledelsen gør opmærksom på, at værdiansættelsen af dagsværdien på statusdagen er forbundet med væsentlig usikkerhed.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 1.552.297, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 2.186.187.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sønderland Ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution og administration mv.

Ejendommens drift

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder mindre nyanskaffelser.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved eventuelle efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, selskabsdeltagere og ledelse samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste		822.395	944.122
Personaleomkostninger	1	-24.455	-31.155
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		797.940	912.967
Afskrivninger		-4.415	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		793.525	912.967
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.540.554	0
Resultat før finansielle poster		2.334.079	912.967
Finansielle omkostninger	2	-342.237	-164.395
Resultat før skat		1.991.842	748.572
Skat af årets resultat	3	-439.545	-164.682
Årets resultat		1.552.297	583.890
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.552.297	583.890
		1.552.297	583.890

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	4	18.182.006	16.380.417
Materielle anlægsaktiver		18.182.006	16.380.417
Anlægsaktiver i alt		18.182.006	16.380.417
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		112.429	0
Andre tilgodehavender		58.164	0
Periodeafgrænsningsposter		25.934	24.753
Tilgodehavender		196.527	24.753
Omsætningsaktiver i alt		196.527	24.753
Aktiver i alt		18.378.533	16.405.170

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		2.136.187	583.890
Egenkapital	5	2.186.187	633.890
Hensættelse til udskudt skat		344.627	5.446
Hensatte forpligtelser i alt		344.627	5.446
Gæld til realkreditinstitutter		10.395.779	10.913.835
Langfristede gældsforpligtelser	6	10.395.779	10.913.835
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	518.056	513.818
Kreditinstitutter		585.695	227.055
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	11.816
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.775.932	3.750.000
Selskabsskat		100.364	159.236
Anden gæld		471.893	190.074
Kortfristede gældsforpligtelser		5.451.940	4.851.999
Gældsforpligtelser i alt		15.847.719	15.765.834
Passiver i alt		18.378.533	16.405.170
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter

	2019 kr.	2018 kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	24.455	31.155
	<u>24.455</u>	<u>31.155</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	342.237	164.395
	<u>342.237</u>	<u>164.395</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	100.364	159.236
Årets udskudte skat	339.181	5.446
	<u>439.545</u>	<u>164.682</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar 2019		16.380.417
Tilgang i årets løb		<u>261.035</u>
Kostpris 31. december 2019		<u>16.641.452</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019		0
Årets værdireguleringer		<u>1.540.554</u>
Værdireguleringer 31. december 2019		<u>1.540.554</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019		<u>18.182.006</u>

Noter

5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	583.890	633.890
Årets resultat	0	1.552.297	1.552.297
Egenkapital 31. december 2019	50.000	2.136.187	2.186.187

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital 1. januar 2019	50.000	0
Tilgang i året	0	50.000
Virksomhedskapital	50.000	50.000

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019 kr.	Gæld 31. december 2019 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	11.427.653	10.913.835	518.056	8.283.620
	11.427.653	10.913.835	518.056	8.283.620

7 Usikkerhed ved indregning og måling

Målingen af selskabets investeringejendomme er forbundet med væsentlig usikkerhed. Der er i ledelsesberetningen redegjort detaljeret for denne usikkerhed, hvorfor der henvises til afsnittet om usikkerhed ved indregning eller måling for en uddybning heraf. Målingen af investeringejendomme er baseret på en afkastbaseret model, hvor prisfastsættelsen tager udgangspunkt i ledelsens vurdering af et markedsbaseret afkastkrav ved en hensigtsmæssig markedsføring af investeringsejendommen. Fastsettelsen af dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på afrundet 6,0%.

Følsomhedsanalyse:

Stigning i afkastkrav på 0,5% medfører fald i ejendomsværdi på 1,4 mio. kr.

Fald i afkastkrav på 0,5% medfører stigning i ejendomsværdi på 1,7 mio. kr.

Noter

8 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 10.914, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 18.182.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.000 i ovenstående grunde og bygninger.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Klaus Bang Carstensen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-044092042807

IP: 152.115.xxx.xxx

2020-06-08 10:58:51Z

NEM ID 

Bjarne Nielsen (CVR valideret)

Registreret revisor

Serienummer: CVR:28839200-RID:11331102

IP: 77.243.xxx.xxx

2020-06-08 11:24:02Z

NEM ID 

Klaus Bang Carstensen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-044092042807

IP: 158.248.xxx.xxx

2020-06-09 19:51:36Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: A4V8T-Y5UEV-KUDPG-8SDDA-0NTW0-EEQHB

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>