



Tlf: 96 23 54 00
hjoerring@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nørrebro 15, Box 140
DK-9800 Hjørring
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET SØNDERBO APS

ÅRSRAPPORT

2013

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. januar 2014**

Jann S. Mikkelsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Sønderbo ApS Østergade 12 B, 1. tv. 9800 Hjørring
	CVR-nr.: 18 79 42 92
	Stiftet: 8. september 1995
	Hjemsted: Hjørring
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Emil Christensen Mogens Krath Christensen Viggo Krath Christensen
Direktion	Viggo Krath Christensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15, Box 140 9800 Hjørring

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for Ejendomsselskabet Sønderbo ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 31. januar 2014

Direktion

Viggo Krath Christensen

Bestyrelse

Emil Christensen

Mogens Krath Christensen

Viggo Krath Christensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Sønderbo ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sønderbo ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 vurdering 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Hjørring, den 31. januar 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Jann Mikkelsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af en investeringsejendom samt at fungere som holdingselskab.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet indregner investeringsejendomme til dagsværdi. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid. Tilsvarende måles prioritetsgæld og anden gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat og selskabets økonomiske stilling er tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventningerne til 2014 er en fortsat god driftsmæssig indtjening på drift af ejendomme.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Sønderbo ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110 om regnskabsaflæggelse for mindre koncerner.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat

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

Selskabet er sambeskattet med dets dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedernes underbalance.

Andre værdipapirer forventes beholdt til udløb og måles til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som en gældsforpligtelse.

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2013 kr.	2012 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		894.265	820
Personaleomkostninger.....	1	-1.030.275	-621
Dagsværdiregulering af investeringsejendom.....		-3.000.000	0
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		184	-1
DRIFTSRESULTAT		-3.135.826	198
Indtægter af kapitalandele.....		2.935.834	980
Finansielle indtægter.....	2	144.115	187
Finansielle omkostninger.....	3	-9.794	-23
RESULTAT FØR SKAT		-65.671	1.342
Skat af årets resultat.....	4	815.700	-91
ÅRETS RESULTAT		750.029	1.251
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		288.000	0
Årets regulering, opskrivning ejendom.....		-2.192.944	0
Overført resultat.....		2.654.973	1.251
I ALT		750.029	1.251

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 tkr.
Investeringsejendom.....		19.000.000	22.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	19.000.000	22.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		3.990.000	2.784
Andre værdipapirer.....		0	307
Finansielle anlægsaktiver.....	6	3.990.000	3.091
ANLÆGSAKTIVER.....		22.990.000	25.091
Tilgodehavende fra salg.....		33.253	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.821.248	677
Andre tilgodehavender.....		5.949	66
Tilgodehavende selskabsskat.....		829.100	382
Tilgodehavender.....		2.689.550	1.125
Likvider.....		8.912.627	8.564
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		11.602.177	9.689
AKTIVER.....		34.592.177	34.780
PASSIVER			
Selskabskapital.....		1.366.000	1.366
Reserve for opskrivninger.....		7.303.593	9.497
Overført overskud.....		20.982.180	18.327
EGENKAPITAL.....	7	29.651.773	29.190
Hensættelse til udskudt skat.....		3.484.200	4.277
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		3.484.200	4.277
Gæld til realkreditinstitutter.....		598.533	800
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	598.533	800
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	197.900	194
Gæld til pengeinstitutter.....		2	0
Gæld til tilknyttede selskaber.....		151.200	11
Anden gæld.....		220.569	308
Udbytte.....		288.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		857.671	513
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		1.456.204	1.313
PASSIVER.....		34.592.177	34.780
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

NOTER

	2013 kr.	2012 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager.....	920.949	557	
Pensioner.....	97.421	51	
Sociale udgifter.....	11.905	13	
	1.030.275	621	
Finansielle indtægter			2
Finansielle indtægter i øvrigt.....	144.115	187	
	144.115	187	
Finansielle omkostninger			3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	9.794	23	
	9.794	23	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	78	
Regulering af udskudt skat.....	-886.700	13	
Regulering af udskudt skat som følge af ændret skattesats.....	71.000	0	
	-815.700	91	
Materielle anlægsaktiver			5
		Investerings- ejendom	
Kostpris 1. januar 2013.....		7.588.751	
Kostpris 31. december 2013.....		7.588.751	
Opskrivninger 1. januar 2013.....		14.411.249	
Årets opskrivninger		-3.000.000	
Opskrivninger 31. december 2013.....		11.411.249	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....		19.000.000	

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

6

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2013.....	3.990.000
Kostpris 31. december 2013.....	3.990.000
Opskrivninger 1. januar 2013.....	-1.206.086
Udloddet resultat	-1.729.748
Årets opskrivninger	2.935.834
Opskrivninger 31. december 2013.....	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....	3.990.000

Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Virksomhed	Egenkapital	Resultat	Ejerandel %
Sønderbo Bolig ApS, Hjørring.....	1.000.000	71.449	100
Sønderbo Ejendomsselskab ApS, Hjørring.....	2.000.000	1.982.959	100
Sønderbo Invest ApS, Hjørring.....	990.000	881.426	100
	3.990.000	2.935.834	

Egenkapital

7

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2013.....	1.366.000	9.496.537	18.327.207	29.189.744
Årets værdireguleringer.....		-2.192.944		-2.192.944
Forslag til årets resultatdisponering.....			2.654.973	2.654.973
Egenkapital 31. december 2013.....	1.366.000	7.303.593	20.982.180	29.651.773

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Langfristede gældsforpligtelser

8

	1/1 2013 gæld i alt	31/12 2013 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	993.698	796.433	197.900	0
	993.698	796.433	197.900	0

Eventualposter mv.

9

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****10**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 796 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 19.000 tkr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for datterselskabers lån i kreditinstitutter for 21 mio. kr.