

Sønderborg BoligE ApS

Stenager 2, Ulkebøl, 6400 Sønderborg

CVR-nr. 33 76 40 14

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juli 2025

Dirigent:

.....
Jens Boye Thygesen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Sønderborg BoligE ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 1. juli 2025
Direktion:

.....
Jens Boye Thygesen

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Sønderborg BoligE ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sønderborg BoligE ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæring

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, den 1. juli 2025
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Karen Jørgensen
statsaut. revisor
mne40029

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Sønderborg BoligE ApS
Adresse, postnr. by	Stenager 2, Ulkebøl, 6400 Sønderborg
CVR-nr.	33 76 40 14
Stiftet	20. juni 2011
Hjemstedskommune	Sønderborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	74 42 30 10
Direktion	Jens Boye Thygesen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Nørre Havnegade 43, 6400 Sønderborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet består i investering i og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultat før skat udgør -2.066 t.kr. i 2023 mod 606 t.kr. i 2023. Egenkapitalen udgør herefter 7.839 t.kr.

Resultatet er negativt påvirket af årets dagsværdiregulering på investeringsejendommene på -2.215 t.kr. mod -243 t.kr. i 2023.

Selskabet har i 2024 solgt 2 ejendomme.

Selskabet har indgået aftale med realkreditinstitutter omkring den langsigtede finansiering. Slut regnskabsåret 2025/start 2026 skal en del af realkreditfinansieringen genforhandles.

Den kortfristede finansiering fra kreditinstitut forventes færdigforhandlet for resten af 2025 i løbet af juli 2025, således at den kortfristede finansiering dækker det løbende likviditetsbehov for 2025, jf. likviditetsbudget for 2025.

Det er ledelsens forventning, at den langfristede finansiering opretholdes og dermed forlænges, hvilket er en forudsætning i forhold til den fremtidige drift.

Udvikling i dagsværdien af investeringsejendommene

Dagsværdien af ejendommene udgør 58.140 t.kr. pr. 31. december 2024 mod 63.710 t.kr. pr. 31. december 2023.

Selskabet har solgt 2 ejendom i 2024.

På balancedagen er det gennemsnitlige afkastkrav vurderet til 7,9 %. (2023: Gennemsnitlig afkastkrav 7,4 %).

Afkastkrav anvendt ved værdiansættelse af ejendommene ligger i 2024 mellem 6,3 % og 9 %.

Virksomheden ejer pr. 31. december 2024 16 ejendomme mod 18 ejendomme sidste år.

Følsomheden ved ændringer i virksomhedens afkastprocent er anskueliggjort nedenfor.

Hvis virksomheden anvender en gennemsnitlig diskonteringsfaktor på 6,9 %, ville dagsværdien for investeringsejendommene være 66.235 t.kr. mod 58.140 t.kr. ved den gennemsnitlige diskonteringsfaktor på 7,9 %.

Hvis virksomheden anvender en gennemsnitlig diskonteringsfaktor på 8,9 %, ville dagsværdien for investeringsejendommene være 51.351 t.kr. mod 58.140 t.kr. ved den gennemsnitlige diskonteringsfaktor på 7,9 %.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2024	2023
	Bruttofortjeneste	2.998.350	3.693.422
2	Personaleomkostninger	-332.258	-548.412
	Andre driftsomkostninger	-244.791	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	2.421.301	3.145.010
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-2.215.000	-243.315
	Resultat før finansielle poster	206.301	2.901.695
	Finansielle indtægter	2.708	4.803
3	Finansielle omkostninger	-2.275.351	-2.300.440
	Resultat før skat	-2.066.342	606.058
4	Skat af årets resultat	537.688	-28.145
	Årets resultat	-1.528.654	577.913
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-1.528.654	577.913
		-1.528.654	577.913

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	58.140.000	63.710.000
		<u>58.140.000</u>	<u>63.710.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>58.140.000</u>	<u>63.710.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	227.688	304.622
	Andre tilgodehavender	598.446	677.293
	Periodeafgrænsningsposter	26.354	0
		<u>852.488</u>	<u>981.915</u>
	Likvide beholdninger	<u>6.394</u>	<u>6.152</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>858.882</u>	<u>988.067</u>
	AKTIVER I ALT	<u>58.998.882</u>	<u>64.698.067</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2024	2023
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overkurs ved emission	5.000	5.000
	Overført resultat	7.766.113	9.294.767
	Egenkapital i alt	<u>7.851.113</u>	<u>9.379.767</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	416.400	980.600
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>416.400</u>	<u>980.600</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	30.805.475	34.731.814
7	Ansvarlig lånekapital	2.208.119	2.454.255
	Anden gæld	44.858	44.858
		<u>33.058.452</u>	<u>37.230.927</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.932.774	1.707.152
	Gæld til banker	13.048.238	12.340.072
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.590.360	2.823.064
	Skyldig sambeskatningsbidrag	26.512	89.545
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	16.605
	Anden gæld	75.033	130.335
		<u>17.672.917</u>	<u>17.106.773</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>50.731.369</u>	<u>54.337.700</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>58.998.882</u></u>	<u><u>64.698.067</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	80.000	5.000	8.716.854	8.801.854
Overført via resultatdisponering	0	0	577.913	577.913
Egenkapital 1. januar 2024	80.000	5.000	9.294.767	9.379.767
Overført via resultatdisponering	0	0	-1.528.654	-1.528.654
Egenkapital				
31. december 2024	80.000	5.000	7.766.113	7.851.113

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sønderborg BoligE ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Lejeindtægter indregnes ekskl. moms.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til ejendommens driftsomkostninger, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets lejeindtægter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved afhændelse af anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter investeringsejendomme.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes til amortiseret kostpris.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi efter reglerne om investeringsaktiver baseret på en årlig vurdering af hver enkel ejendom. Dagsværdien er opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model og beregnes på baggrund af ejendommens budgetterede afkast for det kommende år samt et gennemsnitligt afkastkrav.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene, ligesom eventuelle opskrivninger føres i resultatopgørelsen.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Investeringsejendomme nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Ansvarlig lånekapital

Gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle virksomhedens andre kreditorer, præsenteres som ansvarlig lånekapital. Indregningen foretages efter samme metode som gældsforpligtelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2024	2023
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	201.057	380.721
Pensioner	72.490	69.692
Andre omkostninger til social sikring	8.727	12.158
Andre personaleomkostninger	49.984	85.841
	<u>332.258</u>	<u>548.412</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>2</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	121.175	122.975
Andre finansielle omkostninger	2.154.176	2.177.465
	<u>2.275.351</u>	<u>2.300.440</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	26.512	89.545
Årets regulering af udskudt skat	-564.200	-61.400
	<u>-537.688</u>	<u>28.145</u>
5 Materielle anlægsaktiver		
kr.		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2024		61.984.799
Afgang i årets løb		<u>-2.661.185</u>
Kostpris 31. december 2024		59.323.614
Opskrivninger 1. januar 2024		1.725.201
Årets regulering af dagsværdi		-2.215.000
Tilbageførsel af opskrivning på afhændede aktiver		<u>-693.815</u>
Opskrivninger 31. december 2024		<u>-1.183.614</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024		<u>58.140.000</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 9.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Investeringsejendomme

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien er opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model og beregnes på baggrund af ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år samt et gennemsnitligt afkastkrav på 7,9 %, kombineret med m2-prisvurdering på parcelhuse og lignende boligejendomme. Ejendommene, der er solgt i 2025 er indregnet til salgsprisen.

Dagsværdireguleringen er indregnet i resultatopgørelsen under "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Investeringsejendommene måles således på baggrund af dagsværdiniveau 3.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Afkastkravene ligger mellem 6,3 % og 9 % alt efter ejendommens beliggenhed, stand, udlejningsmuligheder m.v.

Afkastkravene afhænger bl.a. af ejendommens beliggenhed både med hensyn til hvilken by, den er placeret i, hvor i byen den er beliggende samt ejendommens stand.

Desuden er der ved vurderingen af ejendommens værdi inddraget, hvor stor en del der ikke er udlejet historisk og sandsynligheden for, at disse tomme lejemål vil blive udlejet i fremtiden. Udover dette er der inddraget forventede omkostninger til varme, vand og el, som ikke kan viderefaktureres til lejerne samt ejendomsskat, renovation, forsikring og vedligeholdelse pr. ejendom.

Hvis selskabet anvender en gennemsnitlig afkastfaktor på 6,9 %, ville dagsværdien for investeringsejendommene være 66.235 t.kr. mod 58.140 t.kr. ved den gennemsnitlige afkastsats på 7,9 %.

Hvis selskabet anvender en gennemsnitlig afkastfaktor på 8,9 %, ville dagsværdien for investeringsejendommene være 51.351 t.kr. mod 58.140 t.kr. ved den gennemsnitlige afkastsats på 7,9 %.

M2-prisudviklingen på parcelhuse/ejerlejligheder er ligeledes vurderet ud fra ejendommens beliggenhed samt den gennemsnitlige udvikling i m2-prisen i de enkelte byer, hvor ejendommene er placeret.

Årets dagsværdiregulering udgør -2.215 t.kr. og er posteret i resultatopgørelsen. (2023: -243 t.kr.)

6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	32.738.249	1.932.774	30.805.475	22.598.512
Ansvarlig lånekapital	2.208.119	0	2.208.119	0
Anden gæld	44.858	0	44.858	0
	<u>34.991.226</u>	<u>1.932.774</u>	<u>33.058.452</u>	<u>22.598.512</u>

Den ansvarlige lånekapital kan afvikles, når øvrig gæld er serviceret, hvorfor andelen, der forfalder efter 5 år, ikke kan opgøres.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Ansvarlig lånekapital

kr.	Udestående beløb
Ansvarlig lånekapital, Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning Holding ApS	1.601.545
Ansvarlig lånekapital, selskabsdeltagere og ledelse	606.574
	<u>2.208.119</u>

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Der er indgået lejekontrakt vedrørende lokaler, hvor forpligtelsen pr. 31. december 2024 i uopsigelighedsperioden andrager 10 t.kr.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Sønderborg Bolig og Erhvervsudlejning Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter, i alt 45.786 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for mellemværender ligger:

matr. nr. 3131 af Sønderborg:

- Ejerpantebrev på nom. 2.000.000 kr. (fælles for flere ejendomme)
- Realkreditpantebrev på nom. 1.083.000 kr., 3.299.000 kr. og 425.000 kr.

matr. 210 og 291, Broager:

- Ejerpantebrev på nom. 4.000.000 kr. (fælles for flere ejendomme)
- Ejerpantebrev på nom. 2.000.000 kr. (fælles for flere ejendomme)
- Realkreditpantebrev på nom. 760.000 kr. og 1.965.000 kr.

matr.nr. 8, Gråsten:

- Ejerpantebrev på nom. 4.000.000 kr. (fælles for flere ejendomme)
- Ejerpantebrev på nom. 2.000.000 kr. (fælles for flere ejendomme)
- Realkreditpantebrev på nom. 554.000 kr. og 1.340.000 kr.

matr.nr. 594 af Sønderborg:

- Ejerpantebrev på nom. 893.000 kr.
- Ejerpantebrev på nom. 2.000.000 kr. (fælles for flere ejendomme)
- Realkreditpantebrev på nom. 553.200 kr., 592.000 kr. og 355.400 kr.

matr.nr. 492 af Gråsten-Adsbøl:

- Ejerpantebrev på nom. 4.000.000 kr. (fælles for flere ejendomme)
- Realkreditpantebrev på nom. 1.216.000 kr.

matr.nr. 137 af Gråsten:

- Ejerpantebrev på nom. 4.000.000 kr. (fælles for flere ejendomme)
- Ejerpantebrev på nom. 2.000.000 kr. (fælles for flere ejendomme)
- Realkreditpantebrev på nom. 679.000 kr. og nom. 1.025.000 kr.

matr.nr. 544a af Sønderborg:

- Ejerpantebrev på nom. 500.000 kr.
- Ejerpantebrev på nom. 2.000.000 kr. (fælles for flere ejendomme)
- Realkreditpantebrev på nom. 2.264.000 kr., 2.692.000 kr. og 956.000 kr.

matr.nr. af 444 Rinkenæs:

- Ejerpantebrev på nom. 4.000.000 kr. (fælles for flere ejendomme)
- Ejerpantebrev på nom. 2.000.000 kr. (fælles for flere ejendomme)
- Realkreditpantebrev på nom. 1.208.000 kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

matr.nr. 581 af Sønderborg:

- Ejerpantebrev på nom. 4.000.000 kr. (fælles for flere ejendomme)
- Realkreditpantebrev på nom. 7.007.000 kr., 630.000 kr. og 1.025.000 kr.

matr.nr. 1018, 1 og 2 af Sønderborg:

- Ejerpantebrev på nom. 4.000.000 kr. (fælles for flere ejendomme)
- Ejerpantebrev på nom. 2.000.000 kr. (fælles for flere ejendomme)
- Realkreditpantebrev på nom. 1.000.000 kr. og 425.000 kr.

matr.nr. 693 af Sønderborg:

- Ejerpantebrev på nom. 4.000.000 kr. (fælles for flere ejendomme)
- Ejerpantebrev på nom. 2.000.000 kr. (fælles for flere ejendomme)
- Realkreditpantebrev på nom. 1.126.000 kr., 796.000 kr. og 506.000 kr.

matr.nr. 193 af Broager:

- Ejerpantebrev på nom. 4.000.000 kr. (fælles for flere ejendomme)
- Ejerpantebrev på nom. 2.000.000 kr. (fælles for flere ejendomme)
- Realkreditpantebrev på nom. 801.000 kr., 2.692.000 kr.

matr.nr. 4 af Augustenborg:

- Ejerpantebrev på nom. 4.000.000 kr. (fælles for flere ejendomme)
- Ejerpantebrev på nom. 2.000.000 kr. (fælles for flere ejendomme)
- Realkreditpantebrev på nom. 514.000 kr. og 506.000 kr.

matr.nr. 158 af Aabenraa:

- Ejerpantebrev på nom. 2.000.000 kr. (fælles for flere ejendomme)
- Realkreditpantebrev på nom. 2.075.000 kr. og 2.066.000 kr.

matr.nr. 162 af Havnbjerg:

- Ejerpantebrev på nom. 4.000.000 kr. (fælles for flere ejendomme)
- Ejerpantebrev på nom. 2.000.000 kr. (fælles for flere ejendomme)
- Realkreditpantebrev på nom. 384.477 kr.

matr.nr. 106 af Guderup, Egen:

- Ejerpantebrev på nom. 4.000.000 kr. (fælles for flere ejendomme)
- Ejerpantebrev på nom. 2.000.000 kr. (fælles for flere ejendomme)
- Realkreditpantebrev på nom. 2.706.000 kr. og 3.546.000 kr.

Den regnskabsmæssige værdi af ovennævnte 16 ejendomme udgør 58.140 t.kr.

PENNEO

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

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

Jens Boye Thygesen

Direktion

På vegne af: Sønderborg BoligE ApS

Serienummer: dccd11fa-065d-40db-9482-a15259a67a7e

IP: 37.128.xxx.xxx

2025-07-01 07:23:30 UTC



Jens Boye Thygesen

Dirigent

På vegne af: Sønderborg BoligE ApS

Serienummer: dccd11fa-065d-40db-9482-a15259a67a7e

IP: 37.128.xxx.xxx

2025-07-01 07:23:30 UTC



Karen Jørgensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 2bdf0a54-6191-4965-852e-c04dc31ae4bc

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-07-01 07:29:39 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.