

SØNDERJYSK EJENDOMME A/S

Årsrapport

1. januar 2014 - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

23/04/2015

Jens Harck

Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	SØNDERJYSK EJENDOMME A/S	
	Ulkebøldam 1	
	6400 Sønderborg	
	CVR-nr:	20344245
	Regnskabsår:	01/01/2014 - 31/12/2014
Bankforbindelse	Sydbank A/S	
Revisor	Ernst & Young P/S	
	Nørre Havnegade 43	
	Sønderborg	
	DK Danmark	
	CVR-nr:	30700228
	P-enhed:	1014141827

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2014.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2014.

Ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet kan påvirkes af.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 25/03/2015

Direktion

Frank Abel
direktør

Bestyrelse

Jørgen Jensen Sørensen

Leif Johnsen

Jens Christian Christensen

Glenn Bernecker

Tina Wilhelmsen Holm

Lars Martens Clausen

Kim Riis Larsen

Mogens Larsen
bestyrelsesformand

Marianne Hvid

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Sønderjysk Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sønderjysk Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, 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 handlinger 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Sønderborg, 25/03/2015

Jesper Dan Jespersen
statsaut. revisor
Ernst & Young P/S

Jon Midtgaard
statsaut. revisor
Ernst & Young P/S

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, afhænde, opføre, udleje samt administrere fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ejendomme på Ulkebøldam 1, Sønderborg samt Haderslevvej 121, Kolding har været udlejet i hele 2014 til Sønderjysk Forsikring G/S.

Selskabet har ikke haft nogen ansatte i 2014.

Årets resultat

Årets resultat er et overskud før skat på t.kr. 845 og efter skat et overskud på t.kr. 605. Yderligere er der foretaget en opskrivningshenlæggelse på t.kr. 415 direkte på egenkapitalen.

Balancen

Selskabets balancesum udgør t.kr. 20.944 og egenkapitalen udgør t.kr. 14.252.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, der har væsentlig betydning for vurderingen af årsregnskabet.

Fremtiden

Aktiviteten i året 2015 vil hovedsagelig bestå i udlejning af selskabets ejendomme til Sønderjysk Forsikring G/S.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Selskabet er 100% ejet af Sønderjysk Forsikring G/S, hvorfor regnskabspraksis for værdiansættelse af ejendomme er tilpasset regnskabspraksis for forsikringsvirksomhed.

Opstillingsformen er tilpasset selskabets aktivitet.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Alle beløb i resultatopgørelse, balance og noter er angivet i hele 1.000 kr.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, som består af huslejeindtægter fra domicilejendomme, indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til udlejning af ejendomme og administration heraf.

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

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Sønderjysk Forsikring G/S.

Selskabsskatten fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuldfordeling).

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.

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balance

Grunde og bygninger

Ejendommene måles til omvurderet værdi, som er dagsværdien på omvurderingstidspunktet med fradrag af efterfølgende akkumulerede afskrivninger og efterfølgende tab ved værdiforringelse.

Selskabets ejendomme på henholdsvis Ulkebøldam 1, Sønderborg samt Haderslevvej 121, Kolding, der fungerer som domicilejendomme for moderselskabet Sønderjysk Forsikring G/S, afskrives lineært på grundlag af den omvurderede værdi baseret på en brugstid på 50 år og en scrapværdi på 0%. Afskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Stigninger i ejendommenes omvurderede værdi indregnes direkte i opskrivningshenlæggelser under egenkapitalen, medmindre stigningen modsvarer en værdinedgang, der tidligere er indregnet i resultatopgørelsen. Fald i ejendommenes omvurderede værdi indregnes i resultatopgørelsen, medmindre faldet modsvarer en værdistigning, der tidligere er indregnet direkte i opskrivningshenlæggelser under egenkapitalen. I så fald overføres værdifaldet direkte som en reduktion i opskrivningshenlæggelser.

Dagsværdien for ejendommene fastsættes ved anvendelse af afkastmetoden og beregnes på baggrund af ejendommenes driftsafkast og et til ejendommene knyttede forrentningskrav, hvilket er fastsat til gennemsnitlig 6,75%.

Gæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til amortiseret kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Øvrig 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 2014 - 31. dec 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Nettoomsætning		1.671	1.659
Andre eksterne omkostninger		-447	-208
Bruttoresultat		1.224	1.451
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-487	-485
Resultat af ordinær primær drift		737	966
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	151	627
Andre finansielle omkostninger		-43	-175
Ordinært resultat før skat		845	1.418
Ekstraordinært resultat før skat		845	1.418
Skat af årets resultat	2	-240	-291
Årets resultat		605	1.127
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		605	1.127
I alt		605	1.127

Balance 31. december 2014

Aktiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Grunde og bygninger		20.944	20.580
Materielle anlægsaktiver i alt	3	20.944	20.580
Anlægsaktiver i alt		20.944	20.580
Aktiver i alt		20.944	20.580

Balance 31. december 2014

Passiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Registreret kapital mv.	4	1.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		415	0
Overført resultat		12.837	12.232
Egenkapital i alt	5	14.252	13.232
Hensættelse til udskudt skat		235	134
Hensatte forpligtelser i alt		235	134
Gæld til realkreditinstitutter		1.463	1.945
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	1.463	1.945
Gæld til realkreditinstitutter		482	479
Gæld til banker		4.235	4.477
Skyldig selskabsskat		256	292
Anden gæld		21	21
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.994	5.269
Gældsforpligtelser i alt		6.457	7.214
Passiver i alt		20.944	20.580

Noter

1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af domicilejendomme til omvurderet værdi jf. note 3.

2. Skat af årets resultat

	2014 tkr.	2013 tkr.
Aktuel skat	-256	-292
Ændring af udskudt skat	16	1
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	-240	-291

3. Materielle anlægsaktiver i alt

Ejendomme	2014 tkr.	2013 tkr.
Omvurderet værdi primo	20.580	20.438
Tilgang	169	0
Afgang	0	0
	20.438	20.438
Årets afskrivning	-487	-485
Værdireg., som i året er indregnet direkte i egenkapitalen	531	0
Værdireg., som i året er indregnet direkte i resultatopgørelsen	151	627
	682	627
Omvurderet værdi ultimo	20.944	20.580

Det vægtede gennemsnit af de afkastprocenter, der er lagt til grund ved fastsættelse af de enkelte ejendommers markedsværdi udgør 6,75%. (2013: 6,75%)

4. Registreret kapital mv.

Selskabskapitalen på 1.000 tkr. er fordelt i aktier a 1.000 kr. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

5. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Opskrivnings- henlæggelse	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
Saldo primo	1.000	0	12.232	0	13.232
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	415	605	0	1.020
Egenkapital ultimo	1.000	415	12.837	0	14.252

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Heraf forfald inden for 1 år	Langfristet andel	Heraf forfald efter 5 år
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
Prioritetsgæld	1.945	482	1.463	0
Kreditinstitutter	0	0	0	0
	1-945	482	1.463	0

7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

I ejendommen med en bogført værdi på t.kr. 17.360 er der tinglyst et pantebrev på t.kr. 7.629 til realkreditinstitut til sikkerhed for gæld på t.kr. 1.945.

Selskabet er sambeskattet med Sønderjysk Forsikring G/S. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter og kildeskatter.

8. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Sønderjysk Finans A/S er 100% ejet af Sønderjysk Forsikring G/S, Ulkebøldam 1, 6400 Sønderborg, der således har bestemmende indflydelse.

Koncernforhold

Selskabets årsrapport indgår i koncernregnskabet for Sønderjysk Forsikring G/S.