



Sønderjyllands Revision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa
Tlf. 74 62 61 12 · Fax 74 62 95 20
E-mail: aabenraa@s-revision.dk

Torvegade 6 · 6330 Padborg
Tlf. 74 67 20 21 · Fax 74 67 22 15
E-mail: padborg@s-revision.dk

Jyllandsgade 28¹ · 6400 Sønderborg
Tlf. 74 43 77 00 · Fax 73 42 09 98
E-mail: sonderborg@s-revision.dk

www.s-revision.dk

Sydjydsk Ejendomsaktieselskab

Bentzonsvej 10, 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 16 63 32 16

Årsrapport

1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28/1 2017

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Sydjydsk Ejendomsaktieselskab.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 28. januar 2017

Direktion

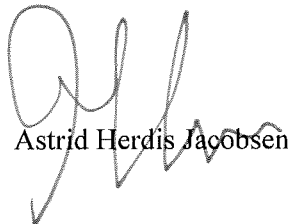


Villy Christensen

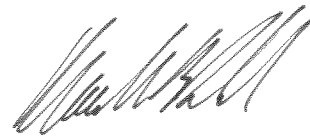
Bestyrelse



Hans K. B. Dahl



Astrid Herdis Jacobsen



Kaare K. B. Dahl

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Sydjydsk Ejendomsaktieselskab

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sydjydsk Ejendomsaktieselskab for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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.

Aabenraa, den 28. januar 2017

Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 18 06 16 35


Michael Johansen
Statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Sydjydsk Ejendomsaktieselskab Bentzonsvej 10 2000 Frederiksberg
	CVR-nr.: 16 63 32 16
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Hans K. B. Dahl Astrid Herdis Jacobsen Kaare K. B. Dahl
Direktion	Villy Christensen
Revision	Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørreport 3 6200 Aabenraa
Bankforbindelse	Danske Bank
Dattervirksomhed	Dahl Immobilien GmbH, Harrislee, Tyskland

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsregnskabet for 2015/16 er afsluttet med et overskud på kr. 2.774.989 mod et overskud i 2014/15 på t.kr. 5.794.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ved beregninger er anvendt ejendommens budgetterede lejeindtægter på årsbasis med fradrag af ejendommens budgetterede driftsomkostninger for det kommende regnskabsår. Ved anvendelse af den afkastbaserede model er der anvendt en markedsbaseret diskonteringsfaktor. Der er anvendt et skønnet afkastkrav i niveauet 5,0-5,75%.

Dagsværdien af investeringejendommene er på grundlag heraf opgjort til 45,3 mio. kr. pr. 30. september 2016, mod 45,1 mio. kr. pr. 30. september 2015.

Egenkapitalen udgør pr. 30. september 2016 kr. 23.822.755.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sydjydsk Ejendomsaktieselskab er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Opfylder de udenlandske tilknyttede virksomheder kriterierne for selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til en gennemsnitlig valutakurs for perioden, og balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer, som er opstået ved omregning af udenlandske tilknyttede virksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen. Dette gælder også kursdifferencer, som er opstået ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Selskabet er pr. 1. oktober 2015 udtrådt af den internationale sambeskatning.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom. Der er anvendt et skønnet afkastkrav i niveauet 5,0 - 5,75%.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Tilknyttet virksomhed med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet 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 disse virksomheders underbalance.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som en forpligtelse under posten "Forslag til udbytte for regnskabsåret".

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> t.kr.
Bruttofortjeneste	2.495.668	2.480
1 Personaleomkostninger	-54.606	-176
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	519.626	4.315
Driftsresultat	2.960.688	6.619
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	-85.863	-85
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	78.869	78
Andre finansielle indtægter	1.271.708	1.487
Øvrige finansielle omkostninger	-642.257	-724
Resultat før skat	3.583.145	7.375
Skat af årets resultat	-808.156	-1.581
Årets resultat	2.774.989	5.794
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	800.000	800
Overføres til overført resultat	1.974.989	4.994
Disponeret i alt	2.774.989	5.794

Balance 30. september

Aktiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	45.300.000	45.100
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>45.300.000</u>	<u>45.100</u>
4 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	8.876.746	8.810
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>8.876.746</u>	<u>8.810</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>54.176.746</u>	<u>53.910</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed	0	0
Tilgodehavende selskabsskat	180.884	149
Andre tilgodehavender	27.254	19
Periodeafgrænsningsposter	436	0
Tilgodehavender i alt	<u>208.574</u>	<u>168</u>
Likvide beholdninger	102.354	344
Omsætningsaktiver i alt	<u>310.928</u>	<u>512</u>
Aktiver i alt	<u>54.487.674</u>	<u>54.422</u>

Balance 30. september

Passiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
5 Aktiekapital	800.000	800
5 Overført resultat	23.022.755	21.042
Egenkapital i alt	<u>23.822.755</u>	<u>21.842</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	4.187.806	3.387
Hensættelser vedrørende kapitalandel i tilknyttet virksomhed	9.616	14
Hensatte forpligtelser i alt	<u>4.197.422</u>	<u>3.401</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	22.846.256	25.740
Deposita fra lejere	1.497.903	1.612
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>24.344.159</u>	<u>27.352</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	704.000	575
Gæld til pengeinstitutter	240.014	0
Anden gæld	379.324	452
Forslag til udbytte for regnskabsåret	800.000	800
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.123.338</u>	<u>1.827</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>26.467.497</u>	<u>29.179</u>
Passiver i alt	<u>54.487.674</u>	<u>54.422</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	54.606	176
	54.606	176
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Regulering til dagsværdi ejendomme	200.000	4.100
Regulering til dagsværdi gæld ejendomme	319.626	215
	519.626	4.315
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2015	14.982.020	14.982
Kostpris 30. september 2016	14.982.020	14.982
Opskrivninger 1. oktober 2015	30.117.980	26.018
Årets opskrivning	200.000	4.100
Opskrivninger 30. september 2016	30.317.980	30.118
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	45.300.000	45.100

Selskabets ejendomsportefølje består af 3 ejendomme beliggende i indre København.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør hhv. 5,0 / 5,25 / 5,75 % pr. 30. september 2016. En ændring af afkastkravet med +/- 1,0%-point vil påvirke dagsværdien med -7,2 mio. kr. / +10,6 mio. kr.

Der har ikke været anvendt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Noter

	30/9 2016 kr.	30/9 2015 t.kr.
4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. oktober 2015	190.706	191
Omregning til valutakurs	-217	0
Kostpris 30. september 2016	190.489	191
Nedskrivninger 1. oktober 2015	-5.463.020	-5.366
Omregning til valutakurs	6.225	-12
Årets resultat	-85.863	-85
Nedskrivninger 30. september 2016	-5.542.658	-5.463
Modregnet i tilgodehavender	5.342.553	5.258
Overført til hensatte forpligtelser	9.616	14
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	5.352.169	5.272
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	0	0
Tilknyttet virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
Dahl Immobilien GmbH	Harrislee, Tyskland	100 %

5. Egenkapital

	Aktiekapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. oktober 2015	800.000	21.041.758	21.841.758
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.974.989	1.974.989
Valutakursregulering af kapitalandele	0	6.008	6.008
Egenkapital 30. september 2016	800.000	23.022.755	23.822.755

Aktiekapitalen består af 400 aktier a 2.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er opdelt i A-aktier og B-aktier.

Noter

6. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 30/9 2016 kr.	Gæld i alt 30/9 2015 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	704.000	20.045.000	23.550.256	26.315
Deposita fra lejere	0	0	1.497.903	1.612
	704.000	20.045.000	25.048.159	27.927

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets mellemværende med Danske Bank A/S er håndpansat følgende:

Nom. kr. 1.000.000 ejerpantebrev i ejendommen Bentzonsvej 10-12

Nom. kr. 65.000 ejerpantebrev i ejendommen Vandkunsten 6

8. Eventualposter**Sambeskatning**

Selskabet indgår som administrationsselskab i den internationale sambeskatning med Dahl Immobilien GmbH og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen til og med den 30. september 2015, hvorefter selskabet er udtrådt af sambeskatningen.

Selskabet hæfter ikke for skattekrav mod de øvrige selskaber i sambeskatningen fra tidspunktet for udtræden af sambeskatningen den 1. oktober 2015.