

REVISIONS FIRMAET EDELBO
STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

SÖRUP PROPERTY GROUP A/S
VESTERGADE 165, 1.
5700 SVENDBORG

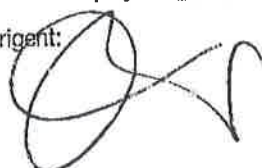
CVR-NR. 25 12 80 01

ÅRSRAPPORT FOR REGNSKABSÅRET
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Godkendt på generalforsamlingen

25/5 2018

Dirigent:



UFFE JEPPESEN
DIRIGENT



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 • DK-5700 SVENDBORG • TELEFON: +45 62 22 99 66 • TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk • E-MAIL: email@edelbo.dk • CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL • DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 • TELEFAX: +45 33 43 64 01

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
De uafhængige revisorerers revisionspåtegning	2 - 4
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Koncernredegørelse	6
Ledelsesberetning	7
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	8 - 12
Resultatopgørelse	13
Balance	14 - 15
Noter	16 - 21

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Sörup Property Group A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

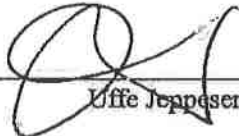
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

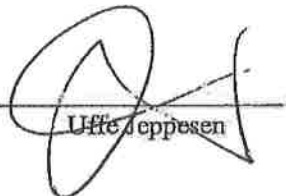
Svendborg, den 15. maj 2018

DIREKTION



Uffe Jeppesen

BESTYRELSE



Uffe Jeppesen



Mads Krarup Kjær
bestyrelsesformand



Lars Lyster Nielsen

DE UAFHÆNGIGE REVISORERS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Sörup Property Group A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Sörup Property Group A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

DE UAFHÆNGIGE REVISORERS REVISIONSPÅTEGNING

-fortsat-

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejl-informationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokument-falsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisions-handlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteop-lysningsne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

-fortsættes-

DE UAFHÆNGIGE REVISORERS REVISIONSPÅTEGNING

-fortsat-

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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


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.

Svendborg, den 15. maj 2018

Revisionsfirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 48 61 78



Johan Groth
statsaut. revisor
mne11630



Michael Nymark Jensen
statsaut. revisor
mne33728

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

Sörup Property Group A/S
c/o SEVA Administration
Vestergade 165, 1.
5700 Svendborg

CVR-nr. 25 12 80 01

Hjemstedskommune: Svendborg

18. regnskabsår

BESTYRELSE:

Mads Krarup Kjær (bestyrelsesformand)
Uffe Jeppesen
Lars Lyster Nielsen

DIREKTION:

Uffe Jeppesen

REVISOR:

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

KONCERNREDEGØRELSE

Selskabet ejer kapitalandel i følgende tilknyttede virksomhed:

	<u>Ejer- andel</u>	<u>Selskabs- kapital</u>
Sörup Deutschland A/S	100 %	134.228 EUR

Ovenstående tilknyttede virksomhed er indregnet til indre værdi pr. 31. december 2017.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernresultatopgørelse og -balance.

Det kan oplyses, at koncernen opfylder betingelserne for fritagelse herfor.

LEDELSESBERETNING

HOVEDAKTIVITETER

Selskabets hovedformål er at eje fast ejendom samt drive handel med fast ejendom og i øvrigt udlejning af fast ejendom.

USIKKERHED VEDRØRENDE INDREGNING OG MÅLING

Værdiansættelsen af selskabets ejendomme er baseret på et skøn over forventninger til markedsværdier. For udlejede ejendomme sker værdiansættelsen på basis af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel baseret på forventede lejeindtægter, forventede driftsudgifter og et vægtet gennemsnitligt afkast på 5,35 %. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises til note 5.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabets driftsresultat udviser for regnskabsåret 2017 et overskud på 2.631.290 EUR, hvilket betragtes som tilfredsstillende.

Selskabets driftsresultat er i væsentlig grad påvirket af gennemførte frasalg af selskabets ejendomme samt ejendomme fra tyske datterselskaber. Det kontrollerede frasalg af ejendomme og ejendomme i datterselskaber vil fortsætte i 2018.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Sörup Property Group A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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 ricisi, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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.

RESULTATOPGØRELSEN

NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætningen ved salg af varer og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringskriteriet.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler m.v.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, der 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 poster direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Investeringsjendomme og grunde værdiansættes til markedsværdi. Ændringer i markedsværdien føres over resultatopgørelsen. Markedsværdien opgøres med udgangspunkt i en systematisk vurdering af de enkelte ejendommers forventede afkast samt ved periodiske vurderinger.

Investeringsjendomme, der er udlejet, er overordnet værdiansat ud fra følgende model:

Årlige lejeindtægter
 +/- eventuel regulering af eksisterende leje til anslået markedisleje ved fuld udlejning
 - driftsomkostninger
 - vedligeholdelse
 - administrationsomkostninger
 = Nettoresultat

Markedsværdi = Nettoresultat / afkastkrav

Afkastkravet opgøres med udgangspunkt i de aktuelle markedsf forhold.

For ejendomme, som er sat til salg, er markedsværdier skønnet på grundlag af forventet salgspris, herunder muligheder i forbindelse med udvikling af projekter m.v.

Som følge af værdiansættelsen til markedsværdi foretages ikke afskrivning på investeringsjendomme.

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER (FORTSAT)

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Driftsmateriel og inventar 3 - 5 år.

Aktiver med en kostpris på under den skattemæssige bagatelgrænse indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring af afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

VÆRDIFORRINGELSER AF LANGFRISTEDE AKTIVER

Den regnskabsmæssige værdi af materielle aktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse udover det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelser, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Kapitalandele i tilknyttede selskaber og associerede selskaber indregnes 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.

Tilknyttede og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes 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 dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

TILGODEHAVENDER

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

PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

UDBYTTE

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamling.

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 efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f. eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringspris.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 15,825 %.

GÆLDSFORPLIGTELSER

Finansielle forpligtelser 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 således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

GÆLDSFORPLIGTELSER (FORTSAT)

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i periodeafgrænsningsposter under aktiver henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes som periodeafgrænsningsposter henholdsvis på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen.

Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløbet som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

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. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2017

<u>No- ter</u>	<u>2017 EUR</u>	<u>2016 EUR</u>
2. BRUTTOFORTJENESTE	212.985	166.221
3. Personalemkostninger	-108.106	-117.140
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER M.V.	104.879	49.080
Afskrivninger	0	0
RESULTAT FØR FINANSIERING M.V.	104.879	49.080
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.175.984	373.699
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.497.989	561.574
Finansielle indtægter	273.832	196.412
Finansielle omkostninger	-321.643	-316.545
RESULTAT FØR SKAT	2.731.042	864.220
4. Skat af årets resultat	-99.752	8.558
ÅRETS RESULTAT	2.631.290	872.778
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	3.000.000	0
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	2.000.000	0
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0
Overført resultat	-2.368.710	872.778
Disponeret i alt	2.631.290	872.778

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017**AKTIVER**

<u>No- ter</u>	<u>31/12 2017 EUR</u>	<u>31/12 2016 EUR</u>
ANLÆGSAKTIVER:		
5. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
Investeringsjendomme	3.275.000	5.465.000
Inventar og driftsmateriel	0	0
	<u>3.275.000</u>	<u>5.465.000</u>
6. FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	134.893	0
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>3.409.894</u>	<u>5.465.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
TILGODEHAVENDER:		
Tilgodehavende hos koncernforbundne selskaber	5.562.057	5.479.812
Andre tilgodehavender	5.674	36.510
	<u>5.567.730</u>	<u>5.516.322</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>101.606</u>	<u>48.892</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>5.669.336</u>	<u>5.565.214</u>
AKTIVER I ALT	<u>9.079.230</u>	<u>11.030.213</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017**PASSIVER**

<u>No- ter</u>	<u>31/12 2017 EUR</u>	<u>31/12 2016 EUR</u>
EGENKAPITAL:		
7. Aktiekapital	1.073.826	1.073.826
8. Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0
9. Overført resultat	934.451	3.198.912
Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.000.000	0
EGENKAPITAL I ALT	<u>5.008.277</u>	<u>4.272.738</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER:		
10. Udskudt skat	294.275	174.923
11. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Gæld til kreditinstitutter	1.443.045	4.717.285
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	671.141
	<u>1.443.045</u>	<u>5.388.426</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Kortfristet del af langfristet gæld	77.496	336.192
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.999	21.253
Gæld til pengeinstitut	81	298.386
Gæld til koncernforbundne selskaber	2.000.000	0
Anden gæld	125.770	300.159
Periodeafgrænsningsposter	114.287	238.137
	<u>2.333.633</u>	<u>1.194.127</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>3.776.677</u>	<u>6.582.553</u>
PASSIVER I ALT	<u>9.079.230</u>	<u>11.030.213</u>
12. Finansielle instrumenter.		
13. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser.		
14. Ejerforhold.		

NOTER**1. USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING:**

Værdiansættelsen af selskabets ejendomme er baseret på et skøn over forventninger til markedsværdier. For udlejede ejendomme sker værdiansættelsen på basis af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel baseret på forventede lejeindtægter, forventede driftsudgifter og et vægtet gennemsnitligt afkast på 5,35 %. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises til note 5.

2. BRUTTOFORTJENESTE:

Nettoomsætningen er under henvisning til årsregnskabslovens § 32 ikke oplyst.

	<u>2017</u> <u>EUR</u>	<u>2016</u> <u>EUR</u>
3. PERSONALEOMKOSTNINGER:		
Lønninger og gager	106.557	114.919
Øvrig social sikring	1.331	1.467
Øvrige personaleomkostninger	219	754
	<u>108.106</u>	<u>117.140</u>
Gennemsnitlig antal ansatte	<u>1</u>	<u>1</u>

4. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:

Selskabsskat	0	0
Selskabsskat, Tyskland	0	0
Udskudt skat	99.752	-8.558
	<u>99.752</u>	<u>-8.558</u>

Selskabet har ikke betalt selskabsskat i regnskabsåret.

NOTER

	31/12 2017	31/12 2016
	EUR	EUR
5. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
Investeringsejendomme:		
Anskaffelsessum primo	4.262.447	6.805.666
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	-1.837.299	-2.543.219
Anskaffelsessum ultimo	2.425.149	4.262.447
Værdireguleringer primo	1.202.552	1.559.334
Årets værdireguleringer	250.000	0
Afgang værdireguleringer	-602.700	-356.781
Værdireguleringer ultimo	849.852	1.202.553
BOGFØRT VÆRDI ULTIMO	3.275.000	5.465.000

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Ved fastsættelse af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,35%
Højeste afkastprocent	8,36%
Laveste afkastprocent	3,93%

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning set i forhold til den anvendte afkastsats på 5,35.

Følsomhed	Afkast %	Værdi af portefølje	Forskelsværdi
Stigning 0,5 %	5,85%	2.995.086	-279.915
Gennemsnitligt afkastkrav	5,35%	3.275.000	
Fald 0,5 %	4,85%	3.612.629	337.629

NOTER

	<u>31/12 2017</u> EUR	<u>31/12 2016</u> EUR
5. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER (FORTSAT):		
Inventar og driftsmateriel:		
Anskaffelsessum primo	837	837
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum ultimo	837	837
Afskrivninger primo	-837	-837
Årets afskrivninger	0	0
Årets afgang afskrivninger	0	0
Afskrivninger ultimo	-837	-837
BOGFØRT VÆRDI ULTIMO	0	0
6. FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Anskaffelsespris primo	134.228	134.228
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsespris ultimo	134.228	134.228
Værdireguleringer primo	-134.228	-134.228
Årets resultat	1.497.989	561.574
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0
Modtaget udbytte	0	0
Modregning af tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed primo	-1.363.096	-1.924.670
Modregning af tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed ultimo	0	1.363.096
Værdireguleringer ultimo	665	-134.228
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI ULTIMO	134.893	0

NOTER

<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
EUR	EUR

6. FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER (FORTSAT):

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

<u>Navn</u>	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Stemme og</u> <u>ejerandel</u>	<u>Hjemsted</u>
Sörup Deutschland A/S	1.000.000 DKK	100 %	Svendborg

<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
EUR	EUR

7. AKTIEKAPITAL:

Aktiekapital	<u>1.073.826</u>	<u>1.073.826</u>
--------------------	------------------	------------------

Aktiekapitalen er fordelt i aktier a 1.000 DKK eller multipla heraf.

**8. RESERVE FOR NETTOOPSKRIVNING EFTER INDRE
VÆRDIS METODE:**

Overført resultat primo	0	0
Overført jf. resultatdisponering	<u>0</u>	<u>0</u>
	0	0

9. OVERFØRT RESULTAT:

Saldo primo	3.198.912	2.303.943
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	104.250	22.190
Værdiregulering af sikringsinstrumenter i tilknyttede selskaber	0	0
Overført jf. resultatdisponering	<u>-2.368.710</u>	<u>872.778</u>
	<u>934.451</u>	<u>3.198.912</u>

NOTER

	<u>31/12 2017</u> <u>EUR</u>	<u>31/12 2016</u> <u>EUR</u>
10. UDSKUDT SKAT:		
Saldo primo	174.923	179.319
Udskudt skat af værdiregulering af sikringsinstrumenter	19.600	4.162
Årets regulering	99.752	-8.558
	<u>294.275</u>	<u>174.923</u>

Den udskudte skat kan fordeles på følgende hovedposter:

Investeringsejendomme, Tyskland	294.275	174.923
Resultat af tyske ejendomme	0	0
	<u>294.275</u>	<u>174.923</u>

11. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:

Af restgælden forfalder der 5 år efter balancetidspunktet	1.133.061	3.464.470
Kursværdi udgør pr. 31. december 2017	1.549.872	5.119.524

31/12 2017
EUR

12. FINANSIELLE INSTRUMENTER:

Handel med finansielle instrumenter indgår som en del af selskabets sikringsaktivitet.

Selskabet har pr. 31. december 2017 indgået følgende kontrakter:

	<u>Udløb</u>	<u>Kontrakts- mæssig værdi</u>	<u>Urealiseret værdiregulering indregnet på egenkapitalen pr. 31. december 2017</u>
Renteswap, Nykredit	30. december 2024	2.025.000	-114.287

Den indgåede kontrakt er indgået i EUR.

NOTER

13. SIKKERHEDSSTILLELSE OG EVENTUALFORPLIGTELSER:

Til sikkerhed for prioritetsgæld er tinglyst 1. prioritetspant på 1.627.368 EUR i tyske investerings-
ejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi på 3.275.000 EUR.

Til sikkerhed for engagement med Fynske Bank er tinglyst 2. prioritetspant på 5.000.000 EUR i
tyske investeringsejendomme, der har en regnskabsmæssig værdi på 3.275.000 EUR.

Til sikkerhed for engagement med Nykredit Bank har selskabet deponeret et bankindestående.
Bankindeståendet indgår i de likvide beholdninger og har en regnskabsmæssig værdi på
9 EUR.

Selskabet har deltaget i en grenspaltning, hvorved Sørup Ejendomme ApS er stiftet. Selskabet hæfter
solidarisk med Sørup Ejendomme ApS for de forpligtelser, der var på tidspunktet for spaltningens
offentliggørelse, dog højst med et beløb svarende til den anførte nettoværdi i selskabet.

Hæftelser inden for sambeskatningskredsen:

Sørup Property Group A/S er sambeskattet med Sörup Deutschland A/S. Som administrationselskab
hæfter Sørup Property Group A/S ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder inden for
sambeskatningskredsen for selskabsskatter, kildeskatter på udbytter, renter og royalties opstået inden
for sambeskatningskredsen. Selskabet hæfter ligeledes for eventuelle senere korrektioner af den skatte-
pligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytter, renter og royalties.

14. EJERFORHOLD:

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5 %
af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

UDSYN A/S, Østre Havnevej 31, 5700 Svendborg.

Jeppesen Holding Svendborg ApS, Egensevej 1, 5700 Svendborg.

L.L. Holding ApS, Skårupøre Strandvej 63, 5881 Skårup.