

# Ringparken ApS

Vestergade 72, 8990 Fårup

CVR-nr. 28 68 33 67

## Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. maj 2019

Dirigent:

.....  
Morten Sølund Olsen



## Indhold

<b>Ledespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>7</b>
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ringparken ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 6. maj 2019  
Direktion:

.....  
Morten Sølund Olsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Ringparken ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ringparken ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

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.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 3 i regnskabet, hvor det fremgår, at der er usikkerhed vedrørende værdien af selskabets ejendom.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugere 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- u Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger 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 sammen-sværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- u Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- u 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.
- u 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 konklusion 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.
- u Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, 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 bl.a. 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.

### 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.

Odense, den 6. maj 2019  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Schougaard Sørensen  
statsaut. revisor  
mne32129

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Ringparken ApS
Adresse, postnr., by	Vestergade 72, 8990 Fårup
CVR-nr.	28 68 33 67
Stiftet	14. april 2005
Hjemstedskommune	Randers
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	87 10 12 40
Direktion	Morten Sølund Olsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C
Bankforbindelse	Danske Bank

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at drive handels- og investeringsvirksomhed, herunder investering i fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Målegrundlaget er den anslåede markedsværdi af selskabets ejendom på statusdagen. Markedsværdien er opgjort på basis af en afkastbaseret målemetode ved et afkast på 6,75%

Selskabets lejer er fraflyttet ultimo 2017 og der er ikke indgået en ny lejeaftale.

Selskabet arbejder med at udleje ejendommen og sideløbende med som alternativ at ombygge erhvervsjendommen til flere lejemål. Som følge af, at ejendommen fortsat er tom, er der usikkerhed omkring værdiansættelsen. Ejendommen blev nedskrevet med 4,6 mio. kr. i 2017, og vi vurderer, at den nedskrevne værdi med fradrag af yderligere 500 t.kr. henset til den aktuelle tomgangssituation afspejler markedsværdien. Baseret på udbudsprisen til udlejningen svarer værdien til et afkast på ca. 6,75 %

Der henvises til note 3 for en yderligere omtale heraf.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på 794 t.kr. mod et underskud på 2.736 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 498 t.kr.

Afledt af den øjeblikkelige tomgang og uden kendskab til, hvornår ejendommen evt. kan være færdigombygget og udlejet forventes pt. likviditetsmæssigt underskud i 2019, som overstiger selskabets likvide beholdning. Det budgetterede likviditetsbehov kan dækkes via lån fra koncernforbundne selskaber, hvor der er tilstrækkelige trækingsretter. For regnskabsåret 2019 har koncernens bankforbindelse givet skriftligt tilsagn om at opretholde trækingsretterne.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2018	2017
	<b>Bruttofortjeneste/ bruttotab</b>	-167.338	1.402.840
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-517.622	-4.568.274
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-684.960	-3.165.434
6	Finansielle indtægter	3.852	15.203
7	Finansielle omkostninger	-342.363	-354.769
	<b>Resultat før skat</b>	-1.023.471	-3.505.000
8	Skat af årets resultat	229.437	768.621
	<b>Årets resultat</b>	<u>-794.034</u>	<u>-2.736.379</u>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-794.034	-2.736.379
		<u>-794.034</u>	<u>-2.736.379</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
9	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
10	Investeringsejendomme	7.248.119	7.748.119
		<u>7.248.119</u>	<u>7.748.119</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>7.248.119</u>	<u>7.748.119</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Andre tilgodehavender	8.908	0
		<u>8.908</u>	<u>0</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>0</u>	<u>247.150</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>8.908</u>	<u>247.150</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>7.257.027</u></u>	<u><u>7.995.269</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2018	2017
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	373.396	329.908
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>498.396</b>	<b>454.908</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	457.183	633.433
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>457.183</b>	<b>633.433</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
11	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	5.686.042	6.008.423
	Kreditinstitutter i øvrigt	39.990	139.990
		<b>5.726.032</b>	<b>6.148.413</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
11	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	417.586	219.420
	Gæld til banker	117.798	0
	Skyldig sambeskatningsbidrag	0	81.371
	Anden gæld	40.032	457.724
		<b>575.416</b>	<b>758.515</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.301.448</b>	<b>6.906.928</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>7.257.027</b>	<b>7.995.269</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Finanisering
- 3 Usikkerhed om indregning og måling
- 4 Begivenheder efter balancedagen
- 5 Personalemkostninger
- 12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 13 Sikkerhedsstillelser
- 14 Renterisici

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	3.186.555	201.037	3.512.592
Overført via resultatdisponering	0	-2.736.379	0	-2.736.379
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	226.178	0	226.178
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-49.759	0	-49.759
Udloddet udbytte	0	0	-201.037	-201.037
Koncerntilskud	0	-296.687	0	-296.687
<b>Egenkapital 1. januar 2018</b>	<b>125.000</b>	<b>329.908</b>	<b>0</b>	<b>454.908</b>
Overført via resultatdisponering	0	-794.034	0	-794.034
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	241.758	0	241.758
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-53.187	0	-53.187
Koncerntilskud	0	648.951	0	648.951
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>125.000</b>	<b>373.396</b>	<b>0</b>	<b>498.396</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ringparken ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Der er i regnskabsåret foretaget enkelte reklassifikationer af sammenligningstal i balancen.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### 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 andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien 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 ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets indtægter ved udlejning af ejendomme.

Lejeindtægter periodiseres og medtages, såfremt de kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste/ bruttotab

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

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

#### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

#### 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 administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommenes dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger, der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

##### 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 eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

##### Egenkapital

##### Foreslået udbytte

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### *Tilskud uden modydelse i koncernforhold*

Tilskud givet til et modervirksomhed uden modydelse indregnes som en udbytteudlodning på egenkapitalen, mens tilskud modtaget fra modervirksomheden indregnes som en kapitaltilførsel på overført resultat.

##### **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**

Finansielle forpligtelser relateret til investeringsejendomme er indregnet til amoriseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

##### **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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Finanisering

Selskabets lejer er fraflyttet i 2017, og der er for indeværende ikke indgået en ny lejeaftale for hele lejemålet, men der er sideløbende med udlejningen en igangværende sag med ombygning af erhvervslejemålet til mindre lejemål.

Afledt af den øjeblikkelige tomgang og uden kendskab til, hvornår ejendommen evt. kan være færdigombygget og udlejet forventes pt. likviditetsmæssigt underskud i 2019, som overstiger selskabets likvide beholdning. Det budgetterede likviditetsbehov kan dækkes via lån fra koncernforbundne selskaber, hvor der er tilstrækkelige trækingsretter. For regnskabsåret 2019 har koncernens bankforbindelse givet skriftligt tilsagn om at opretholde trækingsretterne.

#### 3 Usikkerhed om indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Målegrundlaget er den anslåede markedsværdi af selskabets ejendom på statusdagen. Markedsværdien er opgjort på basis af en afkastbaseret målemetode ved et afkast på 6,75%

Selskabets lejer er fraflyttet ultimo 2017 og der er ikke indgået en ny lejeaftale.

Selskabet arbejder med at udleje ejendommen og sideløbende med som alternativ at ombygge erhvervslejemålet til flere lejemål. Som følge af, at ejendommen fortsat er tom, er der usikkerhed omkring værdiansættelsen. Ejendommen blev nedskrevet med 4,6 mio. kr. i 2017, og vi vurderer, at den nedskrevne værdi med fradrag af yderligere 500 t.kr. henset til den aktuelle tomgangssituation afspejler markedsværdien. Baseret på udbudsprisen til udlejningen svarer værdien til et afkast på ca. 6,75 %

#### 4 Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

#### 5 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2018	2017
<b>6 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	11.175
Andre finansielle indtægter	3.852	4.028
	<u>3.852</u>	<u>15.203</u>
<b>7 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	7.442	5.053
Andre finansielle omkostninger	334.921	349.716
	<u>342.363</u>	<u>354.769</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2018	2017
<b>8 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	31.612
Årets regulering af udskudt skat	-229.437	-800.173
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-60
	<u>-229.437</u>	<u>-768.621</u>
<b>9 Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		<b>Investeringsejen domme</b>
Kostpris 1. januar 2018		8.483.287
Tilgang i årets løb		<u>17.622</u>
Kostpris 31. december 2018		8.500.909
Opskrivninger 1. januar 2018		-735.168
Årets værdiregulering til dagsværdi		<u>-517.622</u>
Opskrivninger 31. december 2018		-1.252.790
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>		<u><u>7.248.119</u></u>

### 10 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

#### **Opgørelse af dagsværdi**

Dagsværdien af investeringsejendommen er opgjort med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

#### **Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi**

Ejendommen værdiansat med udgangspunkt i en skønnet leje, som er på et lavere niveau end tidligere år og der er i værdiansættelsen taget højde for en skønnet tomgangsperiode. Afkastkravet for ejendommen er fastsat af ledelsen til 6,75 % under hensyntagen til en lang række faktorer, herunder beliggenhed, anvendelsesmuligheder og vedligeholdelsesstand.

Afledt af ovenstående er der usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom.

Der henvises til note 3 for en yderligere omtale heraf.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### *Følsomhedsanalyse*

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør 7.248 t.kr. pr. 31. december 2018. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %point vil dagsværdien falde med 302 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %point vil medføre en stigning i dagsværdien på 325 t.kr.

#### 11 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 4.345 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Eventualforpligtelser

Virksomheden har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheder i Søndergaard Group ApS koncernens gæld til pengeinstitutter, der pr. 31. december 2018 udgør 14.059 t.kr. og fordeles sig således:

Danske Bank:

- Søndergaard Estate ApS: 63 t.kr.
- Ringparken ApS: 258 t.kr.

Realkredit Danmark:

- Søndergaard Estate ApS: 7.734 t.kr.
- Ringparken ApS: 6.004 t.kr.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Søndergaard Group ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

#### 13 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nom. 6.472 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nom. 2.000 t.kr.

Til sikkerhed over for ejerforeningen er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommen med nom. 20 t.kr.

Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med 7.248 t.kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

14 Renterisici

Renterisici

kr.	2017				2018			
	Beregnings- mæssig hovedstol	Værdire- gulering indregnet på egenka- pitalen	Dagsværdi	Restløbetid	Beregnings- mæssig hovedstol	Værdire- gulering indregnet på egenka- pitalen	Dagsværdi	Restløbetid
				mdr.				mdr.
Renteswap	3.459.000	112.828	-151.195	12	3.459.000	117.932	0	0
Renteswap	2.000.000	63.591	-90.563	12	2.000.000	70.639	0	0
	<u>5.459.000</u>	<u>176.419</u>	<u>-241.758</u>		<u>5.459.000</u>	<u>188.571</u>	<u>0</u>	

# 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.”

## Morten Sølund Olsen

### Direktion

På vegne af: Søndergaard Group ApS koncernen

Serienummer: PID:9208-2002-2-987152000949

IP: 87.51.xxx.xxx

2019-05-07 08:31:31Z

NEM ID 

## Morten Sølund Olsen

### Dirigent

På vegne af: Søndergaard Group ApS koncernen

Serienummer: PID:9208-2002-2-987152000949

IP: 87.51.xxx.xxx

2019-05-07 08:31:31Z

NEM ID 

## Morten Schougaard Soerensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: ERNST & YOUNG P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:40820229

IP: 85.83.xxx.xxx

2019-05-09 18:07:19Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EEOF1-65GXO-6WQHF-GT075-D1ZV7-5J3EK

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>