
Søndre Ringvej 35 D ApS

Gavnø 2, 4700 Næstved

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 28 68 78 77

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 8 /5 2018

Otto baron Reedtz-Thott
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Søndre Ringvej 35 D ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gavnø, den 8. maj 2018

Direktion

Otto baron Reedtz-Thott
adm. direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Søndre Ringvej 35 D ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Søndre Ringvej 35 D ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

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

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

Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Selskabets ledelse har valgt at værdiansætte selskabets ejendom ud fra en forventning om, at ejendommen forventes afhændet som et projektsalg. Vi skal gøre opmærksom på at der er usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af ejendommen. Vi henviser til note 1.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

Slagelse, den 8. maj 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Kjær Poulsen

statsautoriseret revisor

mne10677

Selskabsoplysninger

Selskabet

Søndre Ringvej 35 D ApS
Gavnø 2
4700 Næstved

CVR-nr.: 28 68 78 77
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Næstved

Direktion

Otto baron Reedtz-Thott

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70C
4200 Slagelse

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Søndre Ringvej 35 D ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsjendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på DKK 39.125, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 14.105.796.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en ejendomsmæglervurdering. Ejendomsmægleren har vurderet værdien med udgangspunkt i at ejendommen kan afhændes som et projektsalg i forbindelse med byfornyelse. Selskabet er i proces med ejendomsudviklere, og ledelsen vurderer at værdien minimum kan realiseres til indregnet værdi.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		416.795	397.924
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	0	6.871
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		416.795	404.795
Finansielle indtægter		0	20
Finansielle omkostninger	3	-367.150	-385.548
Resultat før skat		49.645	19.267
Skat af årets resultat	4	-10.520	-3.069
Årets resultat		39.125	16.198

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		39.125	16.198
		39.125	16.198

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Udviklingsprojekter under udførelse		200.681	200.681
Immaterielle anlægsaktiver	5	200.681	200.681
Investeringsejendomme		30.899.319	30.899.319
Materielle anlægsaktiver	6	30.899.319	30.899.319
Anlægsaktiver		31.100.000	31.100.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.462	7.208
Tilgodehavender		2.462	7.208
Likvide beholdninger		8.811	0
Omsætningsaktiver		11.273	7.208
Aktiver		31.111.273	31.107.208

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		13.980.796	13.941.670
Egenkapital	7	14.105.796	14.066.670
Hensættelse til udskudt skat		4.166.000	4.132.000
Hensatte forpligtelser		4.166.000	4.132.000
Gæld til realkreditinstitutter		6.677.427	7.202.900
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.221.849	4.714.961
Langfristede gældsforpligtelser	8	11.899.276	11.917.861
Gæld til realkreditinstitutter	8	513.000	490.993
Leverandører af varer og tjenesteydelser		41.562	9.837
Anden gæld		385.639	489.847
Kortfristede gældsforpligtelser		940.201	990.677
Gældsforpligtelser		12.839.477	12.908.538
Passiver		31.111.273	31.107.208
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ledelse har valgt at indregne værdien af selskabets ejendom på baggrund af en vurdering af ejendommen som projektsalg og ledelsen forventer minimum at opnå den indregnede værdi.

Ejendommen er beliggende i et område der planlægges byfornyset. Brøndby Kommune har godkendt lokalplanen (nr. 237 Kirkebjerg Terrassen). Lokalplanen omfatter omlægning af et erhvervsområde til boligområde, men med mulighed for at etablere kontor, serviceerhverv, butikker m.v.. Området er beliggende tæt på Glostrup station.

Ejendommen er værdiansat under forudsætning af en byggeretsprocent på 120% af grundens størrelse (10.904 kvm. x 120% = byggeret, 13.000 kvm.), der er forudsat en pris DKK 2.800 pr. kvm byggeret, hvilket svarer til en værdi på ca. DKK 36,4 mio., herfra skal trækkes omkostninger til oprensning af forurenede jord samt nedrivning af ejendom mv, anslået DKK 4 mio. Et udsving på 5% på kvm. prisen vil medføre en værdiregulering på +/- DKK 1,8 mio.. Ejendommen er indregnet i årsrapporten med DKK 31,1 mio.

2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser

Værdireguleringer af finansielle forpligtelser

	2017 DKK	2016 DKK
	0	6.871
	0	6.871

3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

185.887

170.257

Andre finansielle omkostninger

181.263

215.291

367.150

385.548

4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

-23.480

-11.931

Årets udskudte skat

34.000

15.000

10.520

3.069

Noter til årsregnskabet

5 Immaterielle anlægsaktiver

	Udviklingsprojekter under udførelse DKK
Kostpris 1. januar	200.681
Kostpris 31. december	200.681
Regnskabsmæssig værdi 31. december	200.681

Udviklingsprojekter vedrører omkostninger afholdt som led i byudviklingen i området, hvori selskabets ejendom er beliggende. Det forventes at projektet realiseres indenfor en kort årrække.

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	13.513.767
Kostpris 31. december	13.513.767
Værdireguleringer 1. januar	17.385.552
Værdireguleringer 31. december	17.385.552
Regnskabsmæssig værdi 31. december	30.899.319

7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	13.941.671	14.066.671
Årets resultat	0	39.125	39.125
Egenkapital 31. december	125.000	13.980.796	14.105.796

Noter til årsregnskabet

8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	4.805.000	5.312.716
Mellem 1 og 5 år	1.872.427	1.890.184
Langfristet del	<u>6.677.427</u>	<u>7.202.900</u>
Inden for 1 år	<u>513.000</u>	<u>490.993</u>
	<u>7.190.427</u>	<u>7.693.893</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	<u>5.221.849</u>	<u>4.714.961</u>
Langfristet del	<u>5.221.849</u>	<u>4.714.961</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>5.221.849</u>	<u>4.714.961</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	30.899.319	30.899.319
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelse i koncernforbundne selskaber:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 2.100, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	30.899.319	30.899.319
Koncernen har ikke forpligtelser overfor bankforbindelsen pr. 31. december 2017.		
Eventualforpligtelser		
Selskabet har afgivet en støtte-/henstandserklæring til fordel for koncernforbundne selskaber, gældende de kommende 12 måneder.		
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for ApS Reethoga, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.		
Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.		
Heraf overfor tilknyttede virksomheder		
Pant- og sikkerhedsstillelser i aktiver med en samlet regnskabsmæssig værdi på	<u>30.899.319</u>	<u>30.899.319</u>

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Søndre Ringvej 35 D ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Udviklingsprojekter, patenter og licenser

Omkostninger på udviklingsprojekter omfatter omkostninger, der direkte og indirekte kan henføres til selskabets udviklingsaktiviteter.

Udviklingsprojekter, der er klart definerede og identificerbare, hvor udviklingsmuligheden i virksomheden kan påvises, og hvor det er hensigten at anvende projektet, indregnes som immaterielle anlægsaktiver, såfremt der er tilstrækkelig sikkerhed for, at kapitalværdien af den fremtidige indtjening kan dække salgs- og udviklingsomkostningerne.

Udviklingsprojekter, der ikke opfylder kriterierne for indregning i balancen, indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen, i takt med at omkostningerne afholdes.

Aktiverede udviklingsomkostninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger eller genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere. Et beløb svarende til de indregnede udviklingsomkostninger reserveres i posten "Reserve for udviklingsomkostninger" under egenkapitalen. Reserven omfatter udelukkende udviklingsomkostninger, som er indregnet i regnskabsår, der begynder den 1. januar 2016 eller senere. Reserven reduceres løbende med af- og nedskrivninger på udviklingsprojekterne.

Aktiverede udviklingsomkostninger afskrives fra tidspunktet for færdiggørelsen lineært over den periode, hvori udviklingsarbejdet forventes at frembringe økonomiske fordele. Afskrivningsperioden udgør 5 år.

Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2016 er opgjort på baggrund af en vurdering af ejendommen som projektsalg ud fra forudsætninger om forventet byggeretsprocent og pris pr. kvm. byggeret.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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 afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.