

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

SØRUP EJENDOMME APS  
ØSTRE HAVNEVEJ 31  
5700 SVENDBORG

CVR-NR. 29 81 83 47

ÅRSRAPPORT FOR REGNSKABSÅRET  
1. JANUAR 2017 - 30. JUNI 2018

Godkendt på generalforsamlingen

24 / 10 2018

Dirigent:

STEFFEN LARSEN  
DIRIGENT



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto: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> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                |             |
| Ledelsespåtegning .....                           | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....  | 2 - 4       |
| <b>Ledelsesberetning</b>                          |             |
| Selskabsoplysninger .....                         | 5           |
| Ledelsesberetning .....                           | 6           |
| <b>Årsregnskab 1. januar 2017 - 30. juni 2018</b> |             |
| Anvendt regnskabspraksis .....                    | 7 - 10      |
| Resultatopgørelse .....                           | 11          |
| Balance .....                                     | 12 - 13     |
| Pengestrømsopgørelse .....                        | 14          |
| Noter .....                                       | 15 - 18     |

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 30. juni 2018 for Sørup Ejendomme ApS.

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. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 1. oktober 2018

### DIREKTION



---


Steffen Larsen

### BESTYRELSE



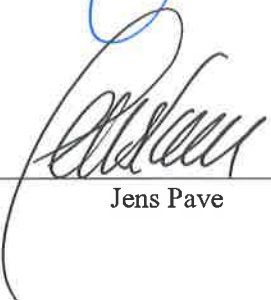
---

Mads Krarup Kjær  
bestyrelsesformand



---

Niels Højlund Hansen



---

Jens Pave



---

Steffen Larsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i Sørup Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Sørup Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2017 - 30. juni 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". 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS 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 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 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-lysningerne, 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-

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS 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 1. oktober 2018

**RevisionsFirmaet Edelbo**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
**CVR-nr. 35 48 61 78**



Johan Groth  
statsaut. revisor  
mne11630



Michael Nymark Jensen  
statsaut. revisor  
mne33728

**SELSKABSOPLYSNINGER****SELSKABSNAVN:**

Sørup Ejendomme ApS  
Østre Havnevej 31  
5700 Svendborg

CVR-nr. 29 81 83 47

Hjemstedskommune: Svendborg

10. regnskabsår

**BESTYRELSE:**

Mads Krarup Kjær (bestyrelsesformand)  
Niels Højlund Hansen  
Jens Pave  
Steffen Larsen

**DIREKTION:**

Steffen Larsen

**REVISOR:**

RevisionsFirmaet Edelbo  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
"Kogtvedlund"  
Kogtvedparken 17  
5700 Svendborg

## LEDELSESBERETNING

### **HOVEDAKTIVITETER**

Selskabets formål er at eje, udleje, udvikle og administrere danske ejendomme samt enhver i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

### **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 6,5 %. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises til note 4.

### **UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD**

Selskabets driftsresultat udviser for regnskabsåret 1. januar 2017 - 30. juni 2018 et overskud på 494.722 kr.

Selskabets driftsresultat betragtes som tilfredsstillende.

Med virkning fra 1. oktober 2017 har UDSYN A/S erhvervet de resterende 50 % af anparterne i Sørup Ejendomme ApS, således at UDSYN A/S herefter ejer selskabet 100 %.

Selskabet har som følge af koncernetableringen omlagt regnskabsår i årets løb, og dette regnskabsår indeholder således 18 måneder.

### **BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING**

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Sørup Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 30. juni 2018 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 årsregnskabet 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 DRIFTSINDTÆGTER OG -OMKOSTNINGER**

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### **ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER**

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

-fortsættes-

## 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 finansiell 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Som følge heraf sammenlægges moder- og datterselskabets skattepligtige indkomster, og eventuelle underskud i et selskab overføres til modregning i det andet selskabs positive indkomst.

### BALANCEN

#### MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Investeringsejendomme 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.

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

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

Markedsværdi = Nettoresultat / afkastkrav

Afkastkravet opgøres med udgangspunkt i de aktuelle markedsforhold.

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 investeringsejendomme.

-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 gælds metode 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 22 %.

### **GÆLDSFORPLIGTELSE**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.

Prioritetsgæld indregnes til amortiseret kostpris.

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

-fortsættes-

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

### **PENGESTRØMSOPGØRELSEN**

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

### **PENGESTRØM FRA DRIFTSAKTIVITET**

Pengestrøm fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændringer i driftskapital samt betalt selskabsskat.

### **PENGESTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITET**

Pengestrøm fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiver samt køb og salg af anlægsaktiver.

### **PENGESTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITET**

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet omfatter optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling til og fra selskabsdeltagere.

### **LIKVIDER**

Likvider omfatter likvide beholdninger og bankgæld.

**RESULTATOPGØRELSE FOR 2017/18**

| Noter  | 1. januar 2017 -<br>30. juni 2018<br>Kr. | 2016<br>Kr. |
|--|--|-------------|
| 2. <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....              | 1.508.566                                | 832.794     |
| Værdiregulering af investeringsejendomme ..... | -625.914                                 | 0           |
| Finansielle indtægter .....                    | 53.106                                   | 77.619      |
| Finansielle omkostninger .....                 | -312.777                                 | -217.080    |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                 | 622.982                                  | 693.332     |
| 3. Skat af årets resultat .....                | -128.260                                 | -152.526    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                    | 494.722                                  | 540.806     |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>        |  |             |
| Udbytte for regnskabsåret .....                | 2.000.000                                | 0           |
| Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret ..... | 0  | 2.500.000   |
| Overført resultat .....                        | -1.505.278                               | -1.959.194  |
| Disponeret i alt .....                         | 494.722                                  | 540.806     |

**BALANCE PR. 30. JUNI 2018****AKTIVER**

| Noter   | <u>30/6 2018</u><br>Kr. | <u>31/12 2016</u><br>Kr. |
|---|-------------------------|--------------------------|
| <b>ANLÆGSAKTIVER:</b>                             |                         |                          |
| <b>4. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>               |                         |                          |
| Investeringsejendomme .....                       | 20.797.000              | 21.422.913               |
| <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>                  | <u>20.797.000</u>       | <u>21.422.913</u>        |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>                         |                         |                          |
| <b>TILGODEHAVENDER:</b>                           |                         |                          |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder ..... | 1.735.996               | 0                        |
| Tilgodehavende selskabsskat .....                 | 0                       | 45.624                   |
| Andre tilgodehavender .....                       | 68.581                  | 90.173                   |
| Periodeafgrænsningsposter .....                   | 0                       | 1.700                    |
|   | <u>1.804.577</u>        | <u>137.497</u>           |
| <b>LIKVIDE BEHOLDNINGER .....</b>                 | <u>0</u>                | <u>982.758</u>           |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>              | <u>1.804.577</u>        | <u>1.120.255</u>         |
| <b>AKTIVER I ALT .....</b>                        | <u>22.601.577</u>       | <u>22.543.168</u>        |

**BALANCE PR. 30. JUNI 2018****PASSIVER**

| Noter  | <u>30/6 2018</u><br>Kr. | <u>31/12 2016</u><br>Kr. |
|--|-------------------------|--------------------------|
| <b>EGENKAPITAL:</b>                                      |                         |                          |
| 5. Anpartskapital .....                                  | 125.000                 | 125.000                  |
| 6. Overført resultat .....                               | 2.227.861               | 3.733.139                |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret .....                | 2.000.000               | 0                        |
| <b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>                           | <u>4.352.861</u>        | <u>3.858.139</u>         |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>                           |                         |                          |
| 7. Udskudt skat .....                                    | 2.199.318               | 2.354.616                |
| <b>8. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>               |                         |                          |
| Prioritetsgæld .....                                     | 14.299.368              | 15.127.375               |
| <b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>                  |                         |                          |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser ..... | 539.144                 | 534.405                  |
| Gæld til pengeinstitutter .....                          | 313.220                 | 0                        |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser .....           | 60.670                  | 45.991                   |
| Skyldig selskabsskat .....                               | 257.558                 | 0                        |
| Anden gæld .....   | 579.438                 | 622.642                  |
|  | <u>1.750.030</u>        | <u>1.203.038</u>         |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>                    | <u>16.049.398</u>       | <u>16.330.413</u>        |
| <b>PASSIVER I ALT .....</b>                              | <u>22.601.577</u>       | <u>22.543.168</u>        |
| 9. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser.        |                         |                          |

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

|  | <b>1. januar 2017 -<br/>30. juni 2018</b> | <b>2016</b>     |
|--|---|-----------------|
|  | <b>Kr.</b>                                | <b>Kr.</b>      |
| Årets resultat .....   | 494.722                                   | 540.806         |
| Reguleringer af skat af årets resultat .....                     | 128.260                                   | 152.526         |
| Reguleringer af renteomkostninger og lignende omkostninger ..... | -45                                       | 5.879           |
| Øvrige reguleringer .....  | 625.914                                   | 0               |
| Betalt selskabsskat .....  | 19.669                                    | -145.611        |
|  | <hr/>                                     | <hr/>           |
| Ændring i tilgodehavender .....                                  | 1.268.520                                 | 553.601         |
| Ændring i leverandørgæld og anden gæld .....                     | 23.292                                    | -55.882         |
|  | <hr/>                                     | <hr/>           |
| <b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET .....</b>                    | <b>1.263.287</b>                          | <b>562.121</b>  |
|  | <hr/>                                     | <hr/>           |
| <b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET:</b>                   |   |                 |
| Materielle anlægsaktiver:  |   |                 |
| Køb af materielle anlægsaktiver .....                            | 0   | -126.519        |
|  | <hr/>                                     | <hr/>           |
| <b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET .....</b>              | <b>0</b>                                  | <b>-126.519</b> |
|  | <hr/>                                     | <hr/>           |
| <b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET:</b>                  |   |                 |
| Afdrag på langfristede gældsforpligtelser .....                  | -823.269                                  | -548.586        |
| Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder .....       | -1.735.996                                | 0               |
| Tilbagebetaling af gæld til associerede virksomheder .....       | 0   | 3.022.752       |
| Udbetalt udbytte .....   | 0   | -2.500.000      |
|  | <hr/>                                     | <hr/>           |
| <b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET .....</b>             | <b>-2.559.265</b>                         | <b>-25.835</b>  |
|  | <hr/>                                     | <hr/>           |
| Samlet likviditetsvirkning .....                                 | -1.295.978                                | 409.767         |
| Likviditet primo .....   | 982.758                                   | 572.991         |
|  | <hr/>                                     | <hr/>           |
| <b>LIKVIDITET ULTIMO .....</b>                                   | <b>-313.220</b>                           | <b>982.758</b>  |

Likviditeten er defineret som summen af likvide beholdninger med fradrag af bankgæld.



## 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 vægтет gennemsnitligt afkast på 6,5 %. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises til note 4.

### 2. BRUTTOFORTJENESTE

Nettoomsætningen er under henvisning til årsregnskabslovens § 32 ikke oplyst.

|                                  | 1. januar 2017 -<br>30. juni 2018<br>Kr. | 2016<br>Kr. |
|----------------------------------|--|-------------|
| <b>3. SKAT AF ÅRETS RESULTAT</b> |  |             |
| Selskabsskat .....               | 283.558                                  | 112.376     |
| Udskudt skat .....               | -155.298                                 | 40.150      |
|                                  | 128.260                                  | 152.526     |

Selskabet har i regnskabsåret betalt 19.669 kr. i selskabsskat.

NOTER

|   | <u>30/6 2018</u><br>Kr.                  | <u>31/12 2016</u><br>Kr.                 |
|---|--|--|
| <b>4. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>          |  |  |
|   | <u>Investerings-</u><br><u>ejendomme</u> | <u>Investerings-</u><br><u>ejendomme</u> |
| Anskaffelsessum primo .....                 | 11.522.216                               | 11.395.697                               |
| Årets tilgang .....                         | 0  | 126.519                                  |
| Årets afgang .....                          | 0  | 0  |
| <b>Anskaffelsessum ultimo .....</b>         | <u>11.522.216</u>                        | <u>11.522.216</u>                        |
| Op- og nedskrivninger primo .....           | 9.900.697                                | 9.900.697                                |
| Afgang op- og nedskrivninger .....          | 0  | 0  |
| Årets op- og nedskrivninger .....           | <u>-625.914</u>                          | <u>0</u>                                 |
| <b>Op- og nedskrivninger ultimo .....</b>   | <u>9.274.783</u>                         | <u>9.900.697</u>                         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo .....</b>   | <u>20.797.000</u>                        | <u>21.422.913</u>                        |
| Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 ..... | <u>18.350.000</u>                        |  |

**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 | 6,49% |
| Højeste afkastprocent              | 7,70% |
| Laveste afkastprocent              | 6,23% |

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 6,5 %.

|                           | Afkast %     | Værdi af<br>portefølje | Forskelsværdi |
|---------------------------|--------------|------------------------|---------------|
| Følsomhed                 |              |                        |               |
| Stigning 0,5 %            | 6,99%        | 19.309.656             | -1.487.344    |
| Gennemsnitligt afkastkrav | <b>6,49%</b> | 20.797.000             | 0             |
| Fald 0,5 %                | 5,99%        | 22.532.594             | 1.735.594     |

**NOTER**

|  | <b>30. juni 2018</b> | <b>2016</b>       |
|--|----------------------|-------------------|
|  | <b>Kr.</b>           | <b>Kr.</b>        |
| <b>5. ANPARTSKAPITAL</b>   |                      |                   |
| Anpartskapital primo .....   | 125.000              | 125.000           |
| Anpartskapitalen er fordelt i anparter a 1.000 kr. eller multipla heraf. |                      |                   |
| <b>6. OVERFØRT RESULTAT</b>  |                      |                   |
| Saldo primo .....  | 3.733.139            | 5.692.333         |
| Overført jf. resultatdisponering .....                                   | -1.505.278           | -1.959.194        |
|  | <u>2.227.861</u>     | <u>3.733.139</u>  |
| <b>7. UDSKUDT SKAT</b>   |                      |                   |
| Saldo primo .....  | 2.354.616            | 2.314.466         |
| Årets regulering .....   | -155.298             | 40.150            |
|  | <u>2.199.318</u>     | <u>2.354.616</u>  |
| Den udskudte skat kan fordeles på følgende hovedposter:                  |                      |                   |
| Investeringsejendomme .....  | 10.483.447           | 11.064.838        |
| Tilgodehavender fra salg .....   | -145.000             | 0                 |
| Prioritetsgæld .....   | -341.528             | -362.011          |
|  | <u>9.996.919</u>     | <u>10.702.827</u> |
| Udskudt skat, 22 % .....   | 9.996.900            | 2.199.318         |
|  | <u>2.199.318</u>     | <u>2.354.616</u>  |
| <b>8. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>                                |                      |                   |
| Af restgælden forfalder der 5 år efter balancetidspunktet .....          | 11.769.240           | 12.596.009        |
| Kursværdi udgør pr. 30. juni 2018 .....                                  | 14.654.014           | 15.988.020        |

## NOTER

### **9. SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER**

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der tinglyst 1. prioritetspant i danske investeringsejendomme til en samlet bogført værdi på 20.797.000 kr.

Selskabet har afgivet kautionserklæring som selvskyldnerkautionist for følgende tilknyttede selskabers engagementer med de respektive selskabers pengeinstitut:

- UDSYN A/S.
- Skovsbostrand Ejendomme ApS.
- Udviklingsselskabet Faaborg ApS.
- Grønløkken Ejendomme ApS.
- Søholmen ApS.
- Ryttermarken Ejendomme ApS.
- Markedspladsen Ejendomme ApS.
- Svendborg Retail Park A/S.
- Camahus Ejendomme ApS.
- Kogtvedskov ApS.
- Svendborgsund Marina ApS.
- Trio Port Ejendomme IV ApS.

#### **Hæftelser inden for sambeskatningskredsen:**

Sørup Ejendomme ApS er sambeskattet med de øvrige danske datterselskaber i UDSYN-koncernen. Som helejet datterselskab hæfter Søholmen ApS 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 skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytter, renter og royalties.