

# SDK Ejendomme ApS

Nibevej 355, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 30 28 21 32

**Årsrapport**

**2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. januar 2017.

---

**Palle Kjærsgaard**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for SDK Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SV, den 28. november 2016

### **Direktion**

Palle Kjærsgaard

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejeren i SDK Ejendomme ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for SDK Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Konklusion

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 28. november 2016

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Per Laursen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	SDK Ejendomme ApS Nibevej 355 9200 Aalborg SV
	CVR-nr.: 30 28 21 32
	Stiftet: 21. februar 2007
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Direktion</b>	Palle Kjærsgaard
<b>Revision</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank, Prinsensgade 11, 9000 Aalborg
<b>Modervirksomhed</b>	SDK Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering i anlægsaktiver, herunder fast ejendom og værdipapirer, samt hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for SDK Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle 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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende ejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel 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.

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

Bygninger	25 år
-----------	-------

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat og udskudt skat

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter SDK Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.118.179</b>	<b>1.108</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-439.683	-440
<b>Driftsresultat</b>	<b>678.496</b>	<b>668</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	23.738	13
Øvrige finansielle omkostninger	-80.328	-87
<b>Resultat før skat</b>	<b>621.906</b>	<b>594</b>
1 Skat af årets resultat	-136.814	-139
<b>Årets resultat</b>	<b>485.092</b>	<b>455</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	485.092	455
<b>Disponeret i alt</b>	<b>485.092</b>	<b>455</b>

## Balance 30. september

---

<b>Aktiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	6.829.600	7.170
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.829.600</u>	<u>7.170</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.829.600</u></b>	<b><u>7.170</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	702.751	679
Tilgodehavender i alt	<u>702.751</u>	<u>679</u>
Likvide beholdninger	1.348.968	842
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.051.719</u></b>	<b><u>1.521</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>8.881.319</u></b>	<b><u>8.691</u></b>

## Balance 30. september

<b>Passiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
2 Virksomhedskapital	135.000	135
3 Overført resultat	4.473.737	3.989
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.608.737</b>	<b>4.124</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	135.300	131
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>135.300</b>	<b>131</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.565.379	3.858
Selskabsskat	132.748	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.698.127	3.858
Kortfristet del af langfristet gæld	292.649	289
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.125	22
Selskabsskat	135.381	267
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	439.155	578
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.137.282</b>	<b>4.436</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>8.881.319</b>	<b>8.691</b>
5 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
6 <b>Eventualposter</b>		
7 <b>Nærtstående parter</b>		

## Noter

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.		
<b>1. Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat	132.748	135		
Årets regulering af udskudt skat	4.066	4		
	<b>136.814</b>	<b>139</b>		
	30/9 2016 kr.	30/9 2015 t.kr.		
<b>2. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital primo	135.000	135		
	<b>135.000</b>	<b>135</b>		
<b>3. Overført resultat</b>				
Overført resultat primo	3.988.645	3.534		
Årets overførte overskud eller underskud	485.092	455		
	<b>4.473.737</b>	<b>3.989</b>		
<b>4. Gældsforpligtelser</b>				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 30/9 2016 kr.	Gæld i alt 30/9 2015 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	292.649	2.355.256	3.858.028	4.147
	<b>292.649</b>	<b>2.355.256</b>	<b>3.858.028</b>	<b>4.147</b>
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.858 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 4.550 t.kr.				

## Noter

---

### 6. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med SDK Holding ApS, CVR-nr. 28863284 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 7. Nærtstående parter

Årsregnskabet indgår i koncernregnskabet for SDK Holding ApS, CVR-nr. 28863284.