

# SEP Bolig ApS

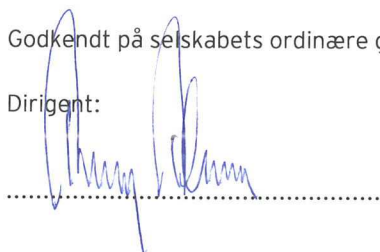
Kratholmvej 62B, 5260 Odense S

CVR-nr. 31 58 06 41

## Årsrapport 2018/19

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. november 2019

Dirigent:



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for SEP Bolig ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

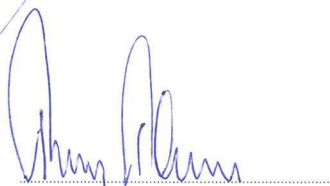
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 19. november 2019

Direktion:

  
Tove Schødt Rasmussen

Bestyrelse:

  
Michael Schødts  
Tommy Pedersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i SEP Bolig ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SEP Bolig ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, 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. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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.

### 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 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, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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.
- ▶ 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 19. november 2019

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Schougaard Sørensen

statsaut. revisor

mne32129

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	SEP Bolig ApS
Adresse, postnr., by	Kratholmvej 62B, 5260 Odense S
CVR-nr.	31 58 06 41
Stiftet	20. juni 2008
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. oktober 2018 - 30. september 2019
Bestyrelse	Michael Schødts Thommy Pedersen
Direktion	Tove Schødts Rasmussen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er opførelse af ejendomme, byggeaktiviteter, udlejning af fast ejendom, investering og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelsen af en afkastbaseret model baseret på ejendommens forventede pengestrømme for det kommende år. Afkastkravet for de enkelte ejendomme er fastsat af ledelsen under hensyntagen til en lang række faktorer, herunder beliggenhed, anvendelsesmuligheder, vedligeholdelsesstand, aktuelle udlejningspriser. Den opgjorte dagsværdi på baggrund af disse skøn er forbundet med usikkerhed. Selskabets ejendomme er værdiansat til et afkast i intervallet 5,2-6,6 %, med et vægtet gennemsnit på 5,3% (2017/18: 5,2-6,6 %, vægtet gennemsnit på 5,3%). En stigning i afkastkravet på 0,5% vil medføre en reduktion af dagsværdien på 3.309.148 kr. og et fald i afkastprocenten på 0,5%-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 4.008.148 kr.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på 1.385.088 kr. mod et overskud på 2.118.982 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på 17.408.986 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

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

**Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019**
**Resultatopgørelse**

Note	kr.	2018/19	2017/18
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.623.620	1.927.831
2	Personaleomkostninger	-242.487	-290.148
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.642	-1.642
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	1.379.491	1.636.041
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	584.000	1.262.300
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	1.963.491	2.898.341
	Finansielle omkostninger	-187.496	-181.696
	<b>Resultat før skat</b>	1.775.995	2.716.645
3	Skat af årets resultat	-390.907	-597.663
	<b>Årets resultat</b>	<u>1.385.088</u>	<u>2.118.982</u>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	1.000.000	1.000.000
	Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	500.000
	Overført resultat	385.088	618.982
		<u>1.385.088</u>	<u>2.118.982</u>



## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

## Balance

Note	kr.	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	Materielle anlægsaktiver	38.888.000	38.304.000
5	Investeringsejendomme	11.495	13.136
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>38.899.495</u>	<u>38.317.136</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>38.899.495</u>	<u>38.317.136</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	9.873	12.339
	Periodeafgrænsningsposter	33.660	95.342
		<u>43.533</u>	<u>107.681</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	1.146.895	952.599
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.190.428</u>	<u>1.060.280</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>40.089.923</u></u>	<u><u>39.377.416</u></u>

## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

## Balance

Note	kr.	2018/19	2017/18
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
6	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	16.283.986	15.898.898
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.000.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>17.408.986</b>	<b>17.023.898</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	4.522.314	4.393.348
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.522.314</b>	<b>4.393.348</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	16.687.838	16.687.838
	Deposita	794.617	745.411
		<b>17.482.455</b>	<b>17.433.249</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.958	67.979
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	80.090
	Skyldig selskabsskat	563.842	301.901
	Anden gæld	82.368	76.951
		<b>676.168</b>	<b>526.921</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>18.158.623</b>	<b>17.960.170</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>40.089.923</b>	<b>39.377.416</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
 9 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2017	125.000	15.279.916	650.000	16.054.916
Overført via resultatdisponering	0	1.118.982	1.000.000	2.118.982
Udloddet udbytte	0	0	-650.000	-650.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-500.000	0	-500.000
<b>Egenkapital 1. oktober 2018</b>	<b>125.000</b>	<b>15.898.898</b>	<b>1.000.000</b>	<b>17.023.898</b>
Overført via resultatdisponering	0	385.088	1.000.000	1.385.088
Udloddet udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
<b>Egenkapital</b>				
<b>30. september 2019</b>	<b>125.000</b>	<b>16.283.986</b>	<b>1.000.000</b>	<b>17.408.986</b>

## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SEP Bolig ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter m.v. opkrævet på vegne af tredjemand.

#### Bruttofortjeneste

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.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### 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.

## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 administrati-  
onsselskabet.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelses model.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehaven-  
de eller portefølje.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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.

##### 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 acontoskatter.

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 kon-torejendomme 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.

##### Gæld til kreditinstitutter

Finansielle forpligtelser relateret til investeringsejendomme er indregnet til amortiseret kostpris.

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

### Noter

kr.	2018/19	2017/18	
<b>2 Personaleomkostninger</b>			
Lønninger	235.126	267.455	
Pensioner	1.586	9.127	
Andre omkostninger til social sikring	2.590	9.566	
Andre personaleomkostninger	3.185	4.000	
	<u>242.487</u>	<u>290.148</u>	
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>2</u>	
<b>3 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	261.941	301.901	
Årets regulering af udskudt skat	128.966	295.761	
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	1	
	<u>390.907</u>	<u>597.663</u>	
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>			
kr.	Investeringsejen domme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. oktober 2018	35.535.126	14.778	35.549.904
Kostpris 30. september 2019	35.535.126	14.778	35.549.904
Opskrivninger 1. oktober 2018	2.768.874	0	2.768.874
Årets opskrivning	584.000	0	584.000
Opskrivninger 30. september 2019	3.352.874	0	3.352.874
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2018	0	1.642	1.642
Årets afskrivninger	0	1.641	1.641
Af- og nedskrivninger 30. september 2019	0	3.283	3.283
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019</b>	<u>38.888.000</u>	<u>11.495</u>	<u>38.899.495</u>

## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

### Noter

#### 5 Investeringsejendomme

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

##### *Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdi af investeringsejendomme er beregnet for hver enkelt ejendom ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på ledelsesgodkendte budgetter og en beregnet terminalværdi for ejendommens resterende levetid. Diskonteringsfaktoren udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for den enkelte ejendom.

Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdierne.

##### *Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom 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*

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav 5,3 % for 2018/19 mod 5,3 % for 2017/18.

##### *Følsomhedsanalyse*

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 38.888.000 kr pr. 30. september 2019. 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 0,5 %-point vil dagsværdien falde med 3.309.148 kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 4.008.148 kr.

#### 6 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 125.000 kr. de seneste 5 år.

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/9 2019	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	16.687.838	0	16.687.838	16.332.336
Deposita	794.617	0	794.617	0
	<u>17.482.455</u>	<u>0</u>	<u>17.482.455</u>	<u>16.332.336</u>



## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

### Noter

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

##### Eventualforpligtelser

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet S&P Ejendom Holding ApS som administrationselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

##### Andre økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser omfatter huslejeoplygtelse med i alt 15 t.kr. i uopsigelige huslejekontrakter med en opsigelsesperiode på 6 mdr.

#### 9 Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst prioritetsgæld for nom. 16.669.000 kr. i selskabets ejendomme med en bogført værdi på 38.888.000 kr.