

# SEP Bolig ApS

Kratholmvej 62B, 5260 Odense S

CVR-nr. 31 58 06 41

## Årsrapport 2016/17

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2017

Dirigent:



Tove Schødts Rasmussen



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for SEP Bolig ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

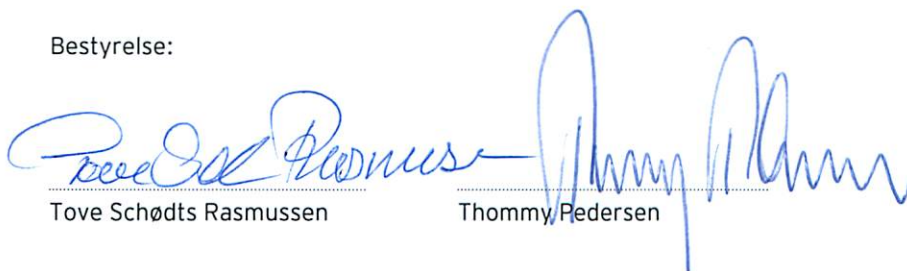
Odense, den 30. november 2017

Direktion:



Tove Schødts Rasmussen

Bestyrelse:



Tove Schødts Rasmussen

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 2016 - 30. september 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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.

### 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 revisionshandling 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.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, 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.

## 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 30. november 2017

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Schougaard Sørensen  
statsaut. revisor

## 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 2016 - 30. september 2017
Bestyrelse	Tove Schødts Rasmussen Thommy Pedersen
Direktion	Tove Schødts Rasmussen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### 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 5,4-6,6%, med et vægtet gennemsnit på 5,5% (2015/16: 6,1-7,2 %, vægtet gennemsnit på 6,2%). En stigning i afkastkravet på 0,5% vil medføre en reduktion af dagsværdien på 3.041.000 kr. og et fald i afkastprocenten på 0,5%-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 3.655.000 kr.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på 4.549.825 kr. mod et overskud på 1.889.487 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på 16.054.916 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 2016 - 30. september 2017

## Resultatopgørelse

Note	kr.	2016/17	2015/16
	Bruttofortjeneste	1.881.229	1.831.831
2	Personaleomkostninger	-262.639	-232.964
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>1.618.590</b>	<b>1.598.867</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.374.600	1.054.500
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	39.486
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>5.993.190</b>	<b>2.692.853</b>
3	Finansielle indtægter	39.786	2.900
4	Finansielle omkostninger	-199.867	-273.301
	<b>Resultat før skat</b>	<b>5.833.109</b>	<b>2.422.452</b>
5	Skat af årets resultat	-1.283.284	-532.965
	<b>Årets resultat</b>	<b>4.549.825</b>	<b>1.889.487</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	650.000	850.000
	Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	490.000	0
	Overført resultat	3.409.825	1.039.487
		<b>4.549.825</b>	<b>1.889.487</b>



## Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

## Balance

Note	kr.	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	Materielle anlægsaktiver		
7	Investeringsjendomme	37.030.000	32.644.000
		<u>37.030.000</u>	<u>32.644.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>37.030.000</u>	<u>32.644.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	5.573	0
	Periodeafgrænsningsposter	78.087	63.152
		<u>83.660</u>	<u>63.152</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>961.827</u>	<u>1.467.866</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.045.487</u>	<u>1.531.018</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>38.075.487</u></u>	<u><u>34.175.018</u></u>

## Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

## Balance

Note	kr.	2016/17	2015/16
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
8	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	15.279.916	11.870.091
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	650.000	850.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>16.054.916</b>	<b>12.845.091</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	4.097.587	3.115.698
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.097.587</b>	<b>3.115.698</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
9	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	16.687.838	16.726.563
	Deposita	739.059	706.027
		<b>17.426.897</b>	<b>17.432.590</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	47.279	43.516
	Gæld til tilknyttede virksomheder	80.090	80.090
	Skyldig selskabsskat	301.395	601.013
	Anden gæld	67.323	57.020
		<b>496.087</b>	<b>781.639</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>17.922.984</b>	<b>18.214.229</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>38.075.487</b>	<b>34.175.018</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
 11 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2015	125.000	10.830.604	1.004.000	11.959.604
Overført, jf. resultatdisponering	0	1.039.487	850.000	1.889.487
Udloddet udbytte	0	0	-1.004.000	-1.004.000
<b>Egenkapital 1. oktober 2016</b>	<b>125.000</b>	<b>11.870.091</b>	<b>850.000</b>	<b>12.845.091</b>
Overført, jf. resultatdisponering	0	3.899.825	650.000	4.549.825
Udloddet udbytte	0	0	-850.000	-850.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-490.000	0	-490.000
<b>Egenkapital</b>				
30. september 2017	125.000	15.279.916	650.000	16.054.916

## Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SEP Bolig ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

#### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. oktober 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

##### Finansielle forpligtelser relateret til investeringsejendomme

Selskabet har hidtil målt finansielle forpligtelser til dagsværdi. Selskabet anvender seneste dagsværdi før implementering af ændringsloven som en ny kostpris for finansielle forpligtelser i forbindelse med praksisændringen fra dagsværdi til amortiseret kostpris. Ændringen indebærer en positiv påvirkning af henholdsvis resultat før skat på 220.635 kr. og årets resultat på 172.095 kr. Egenkapitalen pr. 30. september 2017 forøges med 172.095 kr. (0 kr. pr. 30. september 2016.)

Ændringsloven har medført nye eller ændrede præsentations- og oplysningskrav, som er indarbejdet i årsregnskabet.

##### Investeringsejendomme

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.

### 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter 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.

## Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige dattervirksomheder. 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 administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

##### Balancen

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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 diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Periodeafgrænsningsposter

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

##### Egenkapital

##### *Foreslået udbytte*

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

## Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 kontor-ejendomme 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 2016 - 30. september 2017

## Noter

kr.	2016/17	2015/16
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	245.761	217.245
Pensioner	9.169	8.789
Andre omkostninger til social sikring	4.554	4.391
Andre personaleomkostninger	3.155	2.539
	262.639	232.964
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	1	1
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	2.900
Andre finansielle indtægter	39.786	0
	39.786	2.900
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	8.943
Andre finansielle omkostninger	199.867	264.358
	199.867	273.301
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	301.395	279.923
Årets regulering af udskudt skat	981.889	253.042
	1.283.284	532.965
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Investeringsejen domme
Kostpris 1. oktober 2016		35.512.026
Tilgang i årets løb		11.400
Kostpris 30. september 2017		35.523.426
Opskrivninger 1. oktober 2016		-2.868.026
Årets opskrivning		4.374.600
Opskrivninger 30. september 2017		1.506.574
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017		37.030.000

## Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

### Noter

#### 7 Investeringsejendomme

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

##### *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 5,5 % for 2016/17 mod 6,1 % for 2015/16.

##### *Følsomhedsanalyse*

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 37.030.000 kr pr. 30. september 2017. 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 3.041.000 kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 3.655.000 kr.

#### 8 Selskabskapital

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

#### 9 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/9 2017	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	16.687.838	0	16.687.838	16.530.464
Deposita	739.059	0	739.059	0
	<u>17.426.897</u>	<u>0</u>	<u>17.426.897</u>	<u>16.530.464</u>



## Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

### Noter

#### 10 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 huslejeoplyttelse med i alt 82.275 kr. i uopsigelige huslejekontrakter med en resterende kontraktperiode på 25 måneder.

#### 11 Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst prioritetsgæld for nom. 16.669.000 kr. i selskabets ejendomme med en bogført værdi på 37.030.000 kr.