

SEP Ejendom II ApS

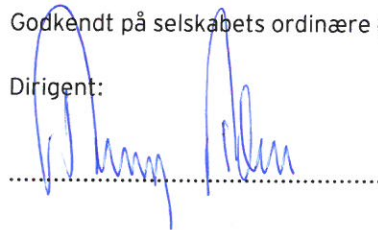
Kratholmvej 62 B, 5260 Odense S

CVR-nr. 31 58 06 68

Årsrapport 2017/18

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. november 2018

Dirigent:



A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and strokes, positioned above a horizontal dotted line.



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for SEP Ejendom II ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

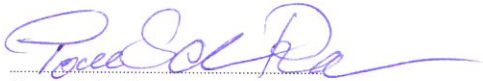
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 14. november 2018

Direktion:

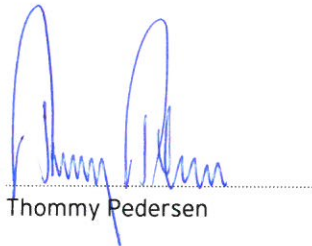


Tove Schødt Rasmussen

Bestyrelse:



Tove Schødt Rasmussen



Thommy Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i SEP Ejendom II ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SEP Ejendom II ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 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". 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 regnskabsbrugere 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.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, 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.

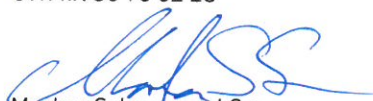
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 14. november 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor
mne32129

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	SEP Ejendom II ApS
Adresse, postnr., by	Kratholmvej 62 B, 5260 Odense S
CVR-nr.	31 58 06 68
Stiftet	20. juni 2008
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. oktober 2017 - 30. september 2018
Bestyrelse	Tove Schødts Rasmussen 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 køb, salg og administration af ejendomme og grunde samt anden beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelsen af en afkastbaseret model baseret på ejendommens forventede pengestrømme for det kommende år. Afkastkravet for ejendommen 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 ejendom er værdiansat til et afkast på 5,12 % (2016/17: 5,4 %). En stigning i afkastkravet på 0,5% vil medføre en reduktion af dagsværdien på 5.962.000 kr. og et fald i afkastprocenten på 0,5%-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 7.251.000 kr.

Ændringen i afkastniveauet skal ses i lyset af, at selskabet er afhændet med closing 15. november 2018 baseret på de dagsværdier som ejendommen er indregnet til.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på 3.861.682 kr. mod et overskud på 7.372.736 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på 13.902.458 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 2017 - 30. september 2018

Resultatopgørelse

Note	kr.	2017/18	2016/17
	Bruttofortjeneste	3.504.791	3.391.403
2	Personaleomkostninger	-726.934	-478.213
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-41.897
	Andre driftsomkostninger	-15.580	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	2.762.277	2.871.293
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.682.615	7.252.000
	Resultat før finansielle poster	5.444.892	10.123.293
3	Finansielle indtægter	157.916	47.833
	Finansielle omkostninger	-651.835	-718.794
	Resultat før skat	4.950.973	9.452.332
4	Skat af årets resultat	-1.089.291	-2.079.596
	Årets resultat	<u>3.861.682</u>	<u>7.372.736</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	1.700.000	450.000
	Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	450.000	655.000
	Overført resultat	1.711.682	6.267.736
		<u>3.861.682</u>	<u>7.372.736</u>

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Balance

Note	kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	68.406.915	65.700.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	18.380
		<u>68.406.915</u>	<u>65.718.380</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Deposita, finansielle anlægsaktiver	16.710	30.773
		<u>16.710</u>	<u>30.773</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>68.423.625</u>	<u>65.749.153</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	1.165
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	473.733	220.396
	Andre tilgodehavender	0	686
	Periodeafgrænsningsposter	67.108	67.761
		<u>540.841</u>	<u>290.008</u>
	Likvide beholdninger	991.999	943.586
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.532.840</u>	<u>1.233.594</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>69.956.465</u></u>	<u><u>66.982.747</u></u>

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018
Balance

Note	kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	126.000	126.000
	Overført resultat	12.076.458	10.364.776
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.700.000	450.000
	Egenkapital i alt	<u>13.902.458</u>	<u>10.940.776</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	5.908.866	5.277.686
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>5.908.866</u>	<u>5.277.686</u>
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	47.783.564	48.290.040
	Deposita	1.346.467	1.310.060
		<u>49.130.031</u>	<u>49.600.100</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	451.274	522.790
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.830	54.924
	Skyldig selskabsskat	458.112	485.606
	Anden gæld	74.894	100.865
		<u>1.015.110</u>	<u>1.164.185</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>50.145.141</u>	<u>50.764.285</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>69.956.465</u></u>	<u><u>66.982.747</u></u>

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

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2016	126.000	4.097.040	2.795.000	7.018.040
Overført via resultatdisponering	0	6.922.736	450.000	7.372.736
Udloddet udbytte	0	0	-2.795.000	-2.795.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-655.000	0	-655.000
Egenkapital 1. oktober 2017	126.000	10.364.776	450.000	10.940.776
Overført via resultatdisponering	0	2.161.682	1.700.000	3.861.682
Udloddet udbytte	0	0	-450.000	-450.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-450.000	0	-450.000
Egenkapital				
30. september 2018	126.000	12.076.458	1.700.000	13.902.458

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SEP Ejendom II ApS for 2017/18 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.

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 værdiansættelsesmodel.

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.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration 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

Af- og nedskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

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 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 administrations-selskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

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 tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

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 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 2017 - 30. september 2018

Noter

kr.	2017/18	2016/17	
2 Personaleomkostninger			
Lønninger	697.504	447.514	
Pensioner	17.646	16.577	
Andre omkostninger til social sikring	11.784	5.372	
Andre personaleomkostninger	0	8.750	
	<u>726.934</u>	<u>478.213</u>	
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>3</u>	<u>2</u>	
3 Finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	28.942	39.961	
Andre finansielle indtægter	128.974	7.872	
	<u>157.916</u>	<u>47.833</u>	
4 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	458.112	485.606	
Årets regulering af udskudt skat	631.180	1.593.990	
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-1	0	
	<u>1.089.291</u>	<u>2.079.596</u>	
5 Materielle anlægsaktiver			
kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. oktober 2017	66.318.117	238.807	66.556.924
Tilgang i årets løb	24.300	0	24.300
Afgang i årets løb	0	-238.807	-238.807
Kostpris 30. september 2018	<u>66.342.417</u>	<u>0</u>	<u>66.342.417</u>
Opskrivninger 1. oktober 2017	-618.117	0	-618.117
Årets opskrivning	2.682.615	0	2.682.615
Opskrivninger 30. september 2018	<u>2.064.498</u>	<u>0</u>	<u>2.064.498</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017	0	220.427	220.427
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhæ	0	-220.427	-220.427
Af- og nedskrivninger 30. september 2018	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	<u>68.406.915</u>	<u>0</u>	<u>68.406.915</u>

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Noter

6 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 et afkastkrav på 5,12% for 2017/18 mod 5,4% for 2016/17.

Ændringen i afkastniveauet skal ses i lyset af, at selskabet er afhændet med closing 15. november 2018 baseret på de dagsværdier som ejendommen er indregnet til.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 68.406.915 kr. pr. 30. september 2018. 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 5.962.000 kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 7.251.000 kr.

7 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 126.000 kr. de seneste 5 år.

8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/9 2018	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	48.234.838	451.274	47.783.564	42.020.789
Deposita	1.346.467	0	1.346.467	0
	<u>49.581.305</u>	<u>451.274</u>	<u>49.130.031</u>	<u>42.020.789</u>

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Noter

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet S&P Ejendom Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk 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 huslejeforpligtelse med i alt 8.355 kr. i uopsigelige huslejekontrakter med en resterende kontraktperiode på 1,5 måned.

10 Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst prioritetsgæld for nom. 47.527.840 kr. i selskabets ejendom med en bogført værdi på 68.406.915 kr.