

# **SD Ejendomme ApS**

**Stationsgade 31, c/o Steen Dokkedahl, 8240 Risskov**

**CVR-nr. 32 14 27 96**

## **Årsrapport**

**1. oktober 2015 - 30. september 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. februar 2017.

---

Steen Dokkedahl  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 11 Resultatopgørelse
- 12 Balance
- 14 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for SD 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.

Risskov, den 15. februar 2017

### **Direktion**

Steen Dokkedahl  
direktør

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaveren i SD Ejendomme ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for SD 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.

Aarhus, den 15. februar 2017

### **BRANDT**

statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Preben Dunker  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>        | SD Ejendomme ApS<br>Stationsgade 31<br>c/o Steen Dokkedahl<br>8240 Risskov                |
|                         | CVR-nr.: 32 14 27 96  |
|                         | Stiftet: 27. april 2009   |
|                         | Hjemsted: Aarhus  |
|                         | Regnskabsår: 1. oktober - 30. september   |
| <b>Direktion</b>        | Steen Dokkedahl, direktør   |
| <b>Revision</b>         | BRANDT, statsautoriseret revisionspartnerselskab<br>Søren Frichs Vej 36 L<br>8230 Aabyhøj |
| <b>Dattervirksomhed</b> | MS Administration ApS, Aarhus   |

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er udlejning af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 3.034.141 kr. mod 3.109.779 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.126.547 kr. mod 5.683.673 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Som omtalt i afsnittet "Væsentlige fejl vedrørende tidligere aflagte årsrapporter" i anvendt regnskabspraksis har ledelsen i forbindelse med aflæggelsen af årsrapporten for 2015/16 konstateret, at resultatet i den tilknyttede virksomhed var indregnet forkert i 2014/15. Som en konsekvens heraf har ledelsen valgt, at korrigere indregning i årsrapporten for 2014/15 som en væsentlig fejl, hvilket betyder, at sammenligningstallene er korrigeret til de faktiske forhold. For en nærmere beskrivelse af den beløbsmæssige påvirkning på sammenligningstallene, henvises der til omtalen på næste side.

## Anvendt regnskabspraksis

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

### Væsentlige fejl vedrørende tidligere aflagte årsrapporter

I forbindelse med aflæggelsen af årsrapporten har ledelsen konstateret, at tilgodehavende hos tilknyttede virksomhed var indregnet forkert i 2014/15. Fejlen opstod ved manglende nedskrivning af tilgodehavendet efter reglerne for indregning af kapitalandele efter indre værdis metod. Fejlen er rettet som en væsentlig fejl med korrektion af sammenligningstallene. Den fundamentale fejl har alene haft indflydelse på tallene for 2014/15.

Rettelsen af fejlen har haft følgebetydning for samlingstallene for 2014/15:

|                             | <b>Årets resultat</b>   | <b>Balancesum</b>        | <b>Egenkapital</b>       |
|-----------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                             | <b>kr.</b>              | <b>kr.</b>               | <b>kr.</b>               |
| Godkendt årsrapport 2014/15 | 7.436.525               | 111.945.282              | 42.143.028               |
| Korrektion 2014/15          | <u>-1.752.852</u>       | <u>-28.521.578</u>       | <u>-29.679.410</u>       |
| <b>Korrekte tal 2014/15</b> | <b><u>5.683.673</u></b> | <b><u>83.423.704</u></b> | <b><u>12.463.618</u></b> |

Endvidere har korrektionen haft betydning for den interne præsentation af kapitalandel i tilknyttede virksomheder og tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

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 investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **Personaleomkostninger**

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

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### **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 SD Ejendomme ApS som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

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

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

| <u>Note</u>  | <u>2015/16</u>   | <u>2014/15</u>    |
|--|------------------|-------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                     | <b>3.034.141</b> | <b>3.109.779</b>  |
| Værdiregulering af investeringsejendomme                     | 1.044.915        | 7.279.772         |
| 1 Personaleomkostninger                                      | -496.667         | -462.612          |
| Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme | -277.642         | 122.493           |
| <b>Driftsresultat</b>  | <b>3.304.747</b> | <b>10.049.432</b> |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder        | 39.373           | -1.752.852        |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder     | 8.921            | 776.490           |
| Andre finansielle indtægter                                  | 4.891            | 5.861             |
| Øvrige finansielle omkostninger                              | -1.920.784       | -1.880.181        |
| <b>Resultat før skat</b>                                     | <b>1.437.148</b> | <b>7.198.750</b>  |
| Skat af årets resultat                                       | -310.601         | -1.515.077        |
| <b>Årets resultat</b>  | <b>1.126.547</b> | <b>5.683.673</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                      |                  |                   |
| Udbytte for regnskabsåret                                    | 51.700           | 0                 |
| Overføres til overført resultat                              | 1.074.847        | 5.683.673         |
| <b>Disponeret i alt</b>                                      | <b>1.126.547</b> | <b>5.683.673</b>  |

**Balance 30. september**


---

| <b>Aktiver</b>           |  | <u>2016</u>              | <u>2015</u>              |
|--------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>              |  |                          |                          |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |  |                          |                          |
| 2                        | Investeringsejendomme                        | <u>81.400.000</u>        | <u>80.200.000</u>        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt               | <u>81.400.000</u>        | <u>80.200.000</u>        |
| 3                        | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     | <u>1.297.372</u>         | <u>0</u>                 |
|                          | Finansielle anlægsaktiver i alt              | <u>1.297.372</u>         | <u>0</u>                 |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b><u>82.697.372</u></b> | <b><u>80.200.000</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |  |                          |                          |
| 4                        | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 336.211                  | 1.635.039                |
|                          | Andre tilgodehavender                        | 349.290                  | 389.598                  |
|                          | Periodeafgrænsningsposter                    | <u>40.831</u>            | <u>40.831</u>            |
|                          | Tilgodehavender i alt                        | <u>726.332</u>           | <u>2.065.468</u>         |
|                          | Likvide beholdninger                         | <u>0</u>                 | <u>1.555</u>             |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b><u>726.332</u></b>    | <b><u>2.067.023</u></b>  |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b><u>83.423.704</u></b> | <b><u>82.267.023</u></b> |

**Balance 30. september**

| <b>Passiver</b>                                | 2016                        | 2015                        |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| <u>Note</u>                                    | <u>                    </u> | <u>                    </u> |
| <b>Egenkapital</b>                             |                             |                             |
| Virksomhedskapital                             | 250.000                     | 250.000                     |
| Overført resultat                              | 13.538.465                  | 12.463.618                  |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret            | 51.700                      | 0                           |
| <b>Egenkapital i alt</b>                       | <b><u>13.840.165</u></b>    | <b><u>12.713.618</u></b>    |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                  |                             |                             |
| Hensættelser til udskudt skat                  | 10.418.578                  | 10.107.977                  |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>            | <b><u>10.418.578</u></b>    | <b><u>10.107.977</u></b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                      |                             |                             |
| 5 Gæld til realkreditinstitutter               | 40.213.417                  | 40.929.028                  |
| Deposita                                       | 1.580.740                   | 1.542.300                   |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt          | <u>41.794.157</u>           | <u>42.471.328</u>           |
| Gældsforpligtelser                             | 991.023                     | 634.237                     |
| Gæld til pengeinstitutter                      | 15.682.956                  | 15.981.426                  |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser       | 103.715                     | 150.835                     |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse          | 417.021                     | 62.021                      |
| Anden gæld                                     | 176.089                     | 145.581                     |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt          | <u>17.370.804</u>           | <u>16.974.100</u>           |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                | <b><u>59.164.961</u></b>    | <b><u>59.445.428</u></b>    |
| <b>Passiver i alt</b>                          | <b><u>83.423.704</u></b>    | <b><u>82.267.023</u></b>    |
| <br>   |                             |                             |
| <b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                             |                             |
| <b>7 Eventualposter</b>                        |                             |                             |

**Noter**

|  | <u>2015/16</u>           | <u>2014/15</u>           |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                    |                          |                          |
| Lønninger og gager                                 | 493.410                  | 449.757                  |
| Andre omkostninger til social sikring              | 3.257                    | 2.956                    |
| Personaleomkostninger i øvrigt                     | 0                        | 9.899                    |
|  | <u><b>496.667</b></u>    | <u><b>462.612</b></u>    |
| <br>   |                          |                          |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere     | <u>1</u>                 | <u>1</u>                 |
|  |                          |                          |
|  | <u>30/9 2016</u>         | <u>30/9 2015</u>         |
| <b>2. Investeringsejendomme</b>                    |                          |                          |
| Kostpris 1. oktober 2015                           | 75.361.768               | 75.347.153               |
| Tilgang i årets løb                                | 155.085                  | 14.615                   |
| <b>Kostpris 30. september 2016</b>                 | <u><b>75.516.853</b></u> | <u><b>75.361.768</b></u> |
| <br>   |                          |                          |
| Regulering til dagsværdi 1. oktober 2015           | 4.838.232                | -2.441.540               |
| Årets regulering til dagsværdi                     | 1.044.915                | 7.279.772                |
| <b>Regulering til dagsværdi 30. september 2016</b> | <u><b>5.883.147</b></u>  | <u><b>4.838.232</b></u>  |
| <br>   |                          |                          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>    | <u><b>81.400.000</b></u> | <u><b>80.200.000</b></u> |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

|                                    |      |
|------------------------------------|------|
| Vægtet gennemsnitlig afkastprocent | 4,77 |
| Højeste afkastprocent              | 6,25 |
| Laveste afkastprocent              | 3,75 |



**Noter**

|   | 30/9 2016          | 30/9 2015          |                       |   |
|---|--------------------|--------------------|-----------------------|---|
| <b>3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>                              |                    |                    |                       |   |
| Kostpris 1. oktober 2015  | 1                  | 1                  |                       |   |
| Tilgang i årets løb   | 30.937.409         | 0                  |                       |   |
| <b>Kostpris 30. september 2016</b>  | <b>30.937.410</b>  | <b>1</b>           |                       |   |
| Opskrivninger 1. oktober 2015   | -29.679.411        | -27.926.559        |                       |   |
| Årets resultat før afskrivninger på goodwill                                    | 39.373             | -1.752.852         |                       |   |
| <b>Opskrivninger 30. september 2016</b>   | <b>-29.640.038</b> | <b>-29.679.411</b> |                       |   |
| Modregnet i tilgodehavender   | 0                  | 29.679.410         |                       |   |
| <b>Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser</b>                    | <b>0</b>           | <b>29.679.410</b>  |                       |   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>                                 | <b>1.297.372</b>   | <b>0</b>           |                       |   |
| <b>Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter</b> |                    |                    |                       |   |
|   | <b>Ejerandel</b>   | <b>Egenkapital</b> | <b>Årets resultat</b> | <b>Regnskabs-<br/>mæssig værdi<br/>hos SD<br/>Ejendomme<br/>ApS</b> |
| MS Administration ApS, Aarhus   | 100 %              | 1.297.372          | 39.373                | 1.297.372   |
| <b>4. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder</b>                          |                    |                    |                       |   |
| Mellemregning hos MS ejendomme ApS  |                    |                    | 336.211               | 31.314.449  |
| Nedskrivning på tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder                    |                    |                    | 0                     | -29.679.410   |
|   |                    |                    | <b>336.211</b>        | <b>1.635.039</b>  |
| <b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>  |                    |                    |                       |   |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt  |                    |                    | 41.204.440            | 41.563.265  |
| Heraf forfalder inden for 1 år  |                    |                    | -991.023              | -634.237  |
|   |                    |                    | <b>40.213.417</b>     | <b>40.929.028</b>   |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år   |                    |                    | 35.751.158            | 36.806.714  |

## Noter

---

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt 44.239 t.kr., hvor af t.kr. 3.034 påhviler fuldt statsstøttede lån, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 81.400 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 30.100 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i specifikke investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør samlet 72.650 t.kr.

Der er stillet tabsgaranti overfor DLR Kredit på samlet t.kr. 5.173 i specifikke investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør samlet 36.800 t.kr.

Der er stillet selvskyldnerkaution for MS Administration ApS' mellemværende med Jyske Bank og Sydbank.

Anparter i datterselskabet MS Administration ApS nom. t.kr. 1.258, er stillet som sikkerhed for alt mellemværende med Jyske Bank og Sydbank.

### 7. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

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