SEP Bolig II ApS

Kratholmvej 62B, 5260 Odense S

CVR-nr. 32 94 60 54

Årsrapport 2016/17

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2017

Dirigent:

Tove Schødts Rasmussen

Building a better working world

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for SEP Bolig II 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

Thommy Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i SEP Bolig II ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SEP Bolig II 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 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 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 II ApS
Adresse, postnr., by	Kratholmvej 62B, 5260 Odense S
CVR-nr.	32 94 60 54
Stiftet	7. juni 2010
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 væsentligste aktiviteter er køb, salg og administration af ejendomme og grunde samt 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 5,1-5,2%, med et vægtet gennemsnit på 5,1% (2015/16: 5,4-5,7 %, vægtet gennemsnit på 5,6%). En stigning i afkastkravet på 0,5% vil medføre en reduktion af dagsværdien på 7.171.000 kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5%-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 8.721.000 kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på 7.146.946 kr. mod et overskud på 2.580.356 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på 25.388.292 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	4.064.475	4.122.365
2	Personaleomkostninger	-717.324	-633.846
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-54.474	-54.474
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	3.292.677	3.434.045
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	6.478.482	1.279.700
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	-662.783
	Resultat før finansielle poster	9.771.159	4.050.962
	Finansielle omkostninger	-611.358	-740.406
	Resultat før skat	9.159.801	3.310.556
3	Skat af årets resultat	-2.012.855	-730.200
	Årets resultat	7.146.946	2.580.356

Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	1.230.000	2.150.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	865.000	0
Overført resultat	5.051.946	430.356
	7.146.946	2.580.356

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Balance

Note	kr.	2016/17	2015/16
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	**Materielle anlægsaktiver**		
5	Investeringsejendomme	82.200.000	75.513.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	43.932	98.406
		82.243.932	75.611.406
	Anlægsaktiver i alt	82.243.932	75.611.406
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.107	1.150
	Andre tilgodehavender	26.583	0
	Periodeafgrænsningsposter	54.319	57.703
		89.009	58.853
	Likvide beholdninger	1.621.726	2.544.118
	Omsætningsaktiver i alt	1.710.735	2.602.971
	AKTIVER I ALT	83.954.667	78.214.377

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Balance

Note	kr.	2016/17	2015/16
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	24.033.292	18.981.346
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.230.000	2.150.000
	Egenkapital i alt	25.388.292	21.256.346
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	11.830.777	10.383.091
	Hensatte forpligtelser i alt	11.830.777	10.383.091
	Gældsforpligtelser		
7	**Langfristede gældsforpligtelser**		
	Gæld til realkreditinstitutter	44.514.218	44.514.218
	Deposita	1.520.649	1.515.719
		46.034.867	46.029.937
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	137.819	8.382
	Skyldig selskabsskat	388.187	390.400
	Anden gæld	174.725	146.221
		700.731	545.003
	Gældsforpligtelser i alt	46.735.598	46.574.940
	PASSIVER I ALT	83.954.667	78.214.377

1 Anvendt regnskabspraksis
8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
9 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	18.550.990	2.616.000	21.291.990
Overført, jf. resultatdisponering	0	430.356	2.150.000	2.580.356
Udloddet udbytte	0	0	-2.616.000	-2.616.000
Egenkapital 1. oktober 2016	125.000	18.981.346	2.150.000	21.256.346
Overført, jf. resultatdisponering	0	5.916.946	1.230.000	7.146.946
Udloddet udbytte	0	0	-2.150.000	-2.150.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-865.000	0	-865.000
Egenkapital 30. september 2017	125.000	24.033.292	1.230.000	25.388.292

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Noter

1 **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for SEP Bolig II 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 henholdvis resultat før skat på 165.616 kr. og årets resultat på 129.180 kr. Egenkapitalen pr. 30. september 2017 forøges med 129.180 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 til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

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.

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens 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	5-8 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.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. 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 administrationsselskabet.

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.

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 diskonteringssats 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.

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 gældsmetode 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 kontorejendomme 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.

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gæld til kreditinstitutter

Finansielle forpligtelser relateret til investeringsejendomme er indregnet til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Noter

	kr.	2016/17	2015/16
2	**Personaleomkostninger**		
	Lønninger	666.455	585.394
	Pensioner	34.957	34.456
	Andre omkostninger til social sikring	4.798	4.391
	Andre personaleomkostninger	11.114	9.605
		717.324	633.846
	Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	1	1
3	**Skat af årets resultat**		
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	567.187	569.382
	Årets regulering af udskudt skat	1.447.686	158.787
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	-2.018	2.031
		2.012.855	730.200

4 **Materielle anlægsaktiver**

kr.	Investerings-ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. oktober 2016	75.538.937	399.742	75.938.679
Tilgang i årets løb	208.518	0	208.518
Kostpris 30. september 2017	75.747.455	399.742	76.147.197
Opskrivninger 1. oktober 2016	-25.937	0	-25.937
Årets opskrivning	6.478.482	0	6.478.482
Opskrivninger 30. september 2017	6.452.545	0	6.452.545
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016	0	301.336	301.336
Årets afskrivninger	0	54.474	54.474
Af- og nedskrivninger 30. september 2017	0	355.810	355.810
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	82.200.000	43.932	82.243.932

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Noter

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

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 82.200.000 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 7.171.000 kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 8.721.000 kr.

6 Selskabskapital

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

7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/9 2017	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	44.514.218	0	44.514.218	41.172.840
Deposita	1.520.649	0	1.520.649	0
	46.034.867	0	46.034.867	41.172.840

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser omfatter huslejeforpligtelse med i alt 221.525 kr. i uopsigelige huslejekontrakter med en resterende kontraktsperiode på 25 måneder.

9 Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst prioritetsgæld for nom. 43.755.000 kr. i selskabets ejendomme med en bogført værdi på 82.200.000 kr.