

**SDS Ejendomme ApS**

CVR-nr. 33 26 85 80

c/o SDS Holding A/S

Fredskovvej 14

2840 Holte

Årsrapport 2018

**Til Erhvervsstyrelsen**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 31. maj 2019

---

*dirigent*

## **INDHOLDSFORTEGNELSE**

Ledespåtegning .....	2
Den uafhængige revisors erklæring .....	3
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Årsrapport 1. januar – 31. december.....	11

## **Ledelsespåtegning**

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2018 for SDS Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 31. maj 2019

Direktion:

Søren Svenningsen

# Den uafhængige revisors erklæring

## *Til kapitalejerne i SDS Ejendomme ApS*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for SDS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 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”. 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 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, med mindre 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 regnskabsbrugeren 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.
- 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 konklusioner er baseret på 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 noteoplysninger, 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 blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder 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 væsentlig 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.

Kongens Lyngby, den 31. maj 2019

**P R Y D S**

Statsautoriseret revisionsfirma  
Ørholmvej 59  
2800 Kongens Lyngby  
Cvr 21598402

Kristian Pryds  
*statsaut. Revisor*  
*mne24819*

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabsoplysninger**

SDS Ejendomme ApS  
c/o SDS Holding A/S  
Fredskovvej 14  
2840 Holte  
CVR-nr. 33 26 85 80  
Hjemsted: Rudersdal

### **Direktion**

Søren Svenningsen

### **Revisor**

Pryds, Statsautoriseret revisionsfirma  
Kristian Pryds

## **Beretning**

### **Selskabets aktivitet**

Selskabets formål er at drive virksomhed indenfor investering og udlejning af fast ejendom og anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udviser overskud efter skat på 643 tkr. Årets resultat er som forventet. For 2019 forventes et positivt resultat.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke sket væsentlige begivenheder siden årsafslutningen, som vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling



## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for SDS Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tillæg af yderligere oplysninger efter højere regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret fra sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

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 ressourcer 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## ***Resultatopgørelsen***

### **Nettoomsætning**

Omsætning af varer og tjenesteydelser medtages på faktureringsstidspunktet.

### **Vareforbrug**

Udgifter til færdigvarer og hjælpematerialer indeholder årets køb samt årets ændring i beholdningen af færdigvarer og hjælpematerialer.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

### **Afskrivninger**

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder årets afholdte udgifter af primær karakter i forhold til hovedformålet.

### **Finansielle indtægter og udgifter**

Finansielle indtægter og udgifter indeholder renteindtægter og -udgifter samt urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende tilgodehavender og gæld i fremmed valuta.

### **Skat af årets resultat**

Den forventede skat af årets skattepligtige indkomst udgiftsføres i resultatopgørelsen tillige med resultatføring af årets ændring i hensættelse til udskudt skat.

Selskabet indgår i acontoskatteordningen. Tillæg, fradrag og godtgørelser vedrørende skattebetalingen indgår i finansielle indtægter og udgifter.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat hensættes med 22 % af forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

## ***Balancen***

### **Grunde og bygninger**

Grunde- og bygninger der er selskabets investeringsaktiver, optages til skønnet markedsværdi. Indregning af værdireguleringer foretages i resultatopgørelsen. Der foretages ikke afskrivninger på investeringsaktiver.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

## **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi

## **Valutaomregning**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursavancer og -tab medtages i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og udgifter.

## Årsrapport 1. januar – 31. december

### *Resultatopgørelse*

	Note	2018	2017
<b>Bruttofortjeneste</b>	1	955.770	932.724
Værdiregulering til markedsværdi		0	0
<b>Resultat af primær drift</b>		955.770	932.724
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger	2	-131.831	-166.049
<b>Ordinært resultat før skat</b>		823.939	766.675
Skat af ordinært resultat	3	-181.267	-168.669
<b>Årets resultat</b>		642.672	598.006
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte for regnskabsåret		216.000	211.600
Overført resultat		426.672	386.406
		642.672	598.006

# Årsrapport 1. januar – 31. december

## *Balance 31. december*

	Note	2018	2017
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	22.607.119	22.607.119
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavende fra salg		7.046	5.735
		7.046	5.735
<b>Likvide beholdninger</b>		83.737	110.552
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		90.783	116.287
<b>AKTIVER I ALT</b>		22.697.902	22.723.406
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført overskud		1.783.990	1.357.318
Foreslået udbytte		216.000	211.600
<b>Egenkapital i alt</b>		2.099.990	1.668.918
<b>Gældsforpligtelser</b>			
Langfristet prioritetsgæld		16.442.563	17.209.797
Kortfristet del af prioritetsgæld		780.000	780.000
Leverandørgæld		20.361	8.735
Gæld tilknyttede virksomheder		3.078.937	2.859.776
Skyldig skat		255.775	168.669
Anden gæld		20.276	27.511
<b>Kortfristet gæld</b>		4.155.349	3.844.691
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		20.597.912	21.054.488
<b>PASSIVER I ALT</b>		22.697.902	22.723.406
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	5		

# Årsrapport 1. januar– 31. december

## *Egenkapitalopgørelse*

	<u>1/1 2018</u>	<u>Udbetalt udbytte</u>	<u>Forslag til årets resultat- fordeling</u>	<u>31/12 2018</u>
Anpartskapital	100.000	0	0	100.000
Overført resultat	1.357.318	0	426.672	1.783.990
Foreslået udbytte	211.600	-211.600	216.000	216.000
	<u>1.668.918</u>	<u>-211.600</u>	<u>642.672</u>	<u>2.099.990</u>

	<u>1/1 2017</u>	<u>Udbetalt udbytte</u>	<u>Forslag til årets resultat- fordeling</u>	<u>31/12 2017</u>
Anpartskapital	100.000	0	0	100.000
Overført resultat	970.912	0	386.406	1.357.318
Foreslået udbytte	206.800	-206.800	211.600	211.600
	<u>1.277.712</u>	<u>-206.800</u>	<u>598.006</u>	<u>1.668.918</u>

# Årsrapport 1. januar– 31. december

## Noter

### 1 Nettoomsætning

Af konkurrencemæssige hensyn fremgår omsætning og vareforbrug ikke af regnskabet. Selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 32 til at sammenlægge posterne.

### 2 Finansielle omkostninger

	2018	2017
Renter prioritetsgæld	129.784	158.970
Kursreguleringer	2.043	7.079
Øvrige finansielle udgifter	4	0
	<u>131.831</u>	<u>166.049</u>

### 3 Skat af årets resultat

Skat af årets skattepligtige indkomst	181.267	168.669
Årets ændring i udskudt skat	0	0
	<u>181.267</u>	<u>168.669</u>

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Grunde og bygninger
Anskaffelsessum primo	22.607.119	22.607.119
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	<u>22.607.119</u>	<u>22.607.119</u>
Værdireguleringer primo	0	0
Årets værdireguleringer	0	0
Værdireguleringer vedrørende afgang	0	0
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Bogført værdi 31. december</b>	<u>22.607.119</u>	<u>22.607.119</u>

# Årsrapport 1. januar– 31. december

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets grunde og bygninger er stillet til sikkerhed for prioritetsgæld.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for betaling af danske selskabsskatter, kildeskatter på renter af royalties og udbytter inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af de respektive sambeskattede selskaber. Eventuelle senere korrektioner vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb end hvad fremgår af nærværende årsrapport.