

Søndergaard Estate ApS

Vestergade 72, 8990 Fårup

CVR-nr. 34 61 68 41

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. april 2018

Dirigent:



.....
Morten Sølund Olsen





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Søndergaard Estate ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 26. april 2018
Direktion:

Morten Sølund Olsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Søndergaard Estate ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Søndergaard Estate ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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". 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henleder opmærksomheden på note 2 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at ejendommen i selskabets søsterselskab Ringparken ApS pt. er tom. Dette indebærer, at der vil være et likviditetsbehov i den udstrækning ejendommen ikke genudlejes. Søndergaard Estate ApS kautionerer for kreditfaciliteterne i Ringparken ApS og vil understøtte selskabet. For at have evnen hertil er det en forudsætning, at Søndergaard Estate ApS kan opretholde eksisterende trækningsretter. Ledelsen venter at trækningsretterne kan opretholdes og aflægges på basis heraf årsrapporten under forudsætning om fortsat drift. Dette forhold medfører, at der er betydelig usikkerhed om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 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 26. april 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne32129



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Søndergaard Estate ApS
Adresse, postnr., by	Vestergade 72, 8990 Fårup
CVR-nr.	34 61 68 41
Stiftet	1. juli 2012
Hjemstedskommune	Randers Kommune
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	72 30 10 23
Direktion	Morten Sølund Olsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C
Bankforbindelse	Danske Bank

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udvikle, eje og udleje ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Målegrundlaget er den anslåede markedsværdi af selskabets ejendomme på statusdagen. Markedsværdien er opgjort på basis af en afkastbaseret målemetode.

Der henvises til note 8 for en yderligere omtale heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på 408.822 kr. mod et overskud på 53.596 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 4.813.220 kr.

Ejendommen i selskabets søsterselskab Ringparken ApS er pt. tom. Dette indebærer, at der vil være et likviditetsbehov i den udstrækning ejendommen ikke genudlejes. Søndergaard Estate ApS kautionerer for kreditfaciliteterne i Ringparken ApS og vil understøtte selskabet. For at have evnen hertil er det en forudsætning, at Søndergaard Estate ApS kan opretholde eksisterende trækingsretter. Ledelsen venter, at trækingsretterne kan opretholdes og aflægges på basis heraf årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	Bruttofortjeneste	631.409	661.463
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-10.000
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	631.409	651.463
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	116.976	-352.468
	Resultat før finansielle poster	748.385	298.995
4	Finansielle indtægter	3.553	1.263
5	Finansielle omkostninger	-228.587	-237.003
	Resultat før skat	523.351	63.255
6	Skat af årets resultat	-114.529	-9.659
	Årets resultat	<u>408.822</u>	<u>53.596</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	109.745
	Overført resultat	408.822	-56.149
		<u>408.822</u>	<u>53.596</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
7	Materielle anlægsaktiver		
8	Investeringsejendomme	13.830.438	13.713.462
		<u>13.830.438</u>	<u>13.713.462</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>13.830.438</u>	<u>13.713.462</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	49.745
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	23.062	0
	Periodeafgrænsningsposter	25.389	30.594
		<u>48.451</u>	<u>80.339</u>
	Likvide beholdninger	<u>44</u>	<u>44</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>48.495</u>	<u>80.383</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>13.878.933</u></u>	<u><u>13.793.845</u></u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2017	2016
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	100.000	100.000
	Overført resultat	4.713.220	3.774.365
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	109.745
	Egenkapital i alt	4.813.220	3.984.110
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	791.023	644.464
	Hensatte forpligtelser i alt	791.023	644.464
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	7.741.120	8.012.937
		<u>7.741.120</u>	<u>8.012.937</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	265.017	260.982
	Kreditinstitutter i øvrigt	1.993	358.594
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	201.037
	Anden gæld	266.560	331.721
		<u>533.570</u>	<u>1.152.334</u>
	Gældsforpligtelser i alt	8.274.690	9.165.271
	PASSIVER I ALT	13.878.933	13.793.845

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
- 3 Personalemkostninger
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 11 Sikkerhedsstillelser
- 12 Renterisici

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	100.000	3.593.130	32.252	3.725.382
Overført via resultatdisponering	0	-56.149	109.745	53.596
Koncerntilskud	0	209.153	0	209.153
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	28.231	0	28.231
Udloddet udbytte	0	0	-32.252	-32.252
Egenkapital 1. januar 2017	100.000	3.774.365	109.745	3.984.110
Overført via resultatdisponering	0	408.822	0	408.822
Koncerntilskud	0	498.238	0	498.238
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	31.795	0	31.795
Udloddet udbytte	0	0	-109.745	-109.745
Egenkapital 31. december 2017	100.000	4.713.220	0	4.813.220

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Søndergaard Estate ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

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 de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets indtægter ved udlejning af ejendomme.

Lejeindtægter periodiseres og medtages, såfremt de kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

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, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger 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 investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

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.

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 administrationselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdier.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommenes dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuseleindtægter med fradrag af alle omkostninger, der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

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.

Tilskud uden modydelse i koncernforhold

Tilskud givet til et modervirksomhed uden modydelse indregnes som en udbytteudlodning på egenkapitalen, mens tilskud modtaget fra modervirksomheden indregnes som en kapitaltilførsel på overført resultat.

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 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. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser relateret til investeringsejendomme er indregnet til amoriseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Ejendommen i selskabets søsterselskab Ringparken ApS er pt. tom. Dette indebærer, at der vil være et likviditetsbehov i den udstrækning ejendommen ikke genudlejes. Søndergaard Estate ApS kautionerer for kreditfaciliteterne i Ringparken ApS og vil understøtte selskabet. For at have evnen hertil er det en forudsætning, at Søndergaard Estate ApS kan opretholde eksisterende trækingsretter. Ledelsen venter, at trækingsretterne kan opretholdes og aflægges på basis heraf årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

3 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2017	2016
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	789	1.253
Andre finansielle indtægter	2.764	10
	<u>3.553</u>	<u>1.263</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	11.175	3.122
Andre finansielle omkostninger	217.412	233.881
	<u>228.587</u>	<u>237.003</u>
6 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	137.591	21.879
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-4.257
Ændring af skatteprocent	0	-7.963
Refusion i sambeskatning	-23.062	0
	<u>114.529</u>	<u>9.659</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejen domme
Kostpris 1. januar 2017	11.900.000
Kostpris 31. december 2017	11.900.000
Opskrivninger 1. januar 2017	1.813.462
Årets værdiregulering til dagsværdi	116.976
Opskrivninger 31. december 2017	1.930.438
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	13.830.438

8 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

De væsentligste forudsætninger for dagsværdien er følgende pr. ejendom:

Lundevej 1, Odder (udlejet til en dagligvarekæde):

- Der forudsættes, at historiske driftsindtægter- og udgifter udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat
- Afkastkrav på 6,75 %
- 0 % tomgang

Bogensevej 13, Randers (udlejet til flere virksomheder):

- Der forudsættes, at historiske driftsindtægter- og udgifter udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat ved den faktiske tomgang
- Afkastkrav på 6,75 %
- 40 % tomgang

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 13.830 t.kr. pr. 31. december 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 en ændring i afkastprocenten på +/- 0,25 %-point vil dagsværdien pr. ejendom påvirkes således:

Lundevej 1, Odder: ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point vil dagsværdien falde med 403 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 434 t.kr.

Bogensevej 13, Randers: ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point vil dagsværdien falde med 83 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 88 t.kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 6.660.021 senere end 5 år fra balancedagen.

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Der er afgivet solidarisk selvskyldnerkaution med alle tilknyttede virksomheder i Søndergaard Group koncernen med 14.255 t.kr over for bank- og realkreditinstitut., som fordeler sig således pr. 31. december 2017:

Danske Bank

- Søndergaard Estate ApS: 2 t.kr.
- Ringparken ApS: 263 t.kr.

Realkredit Danmark A/S

- Søndergaard Estate ApS: 7.960 t.kr.
- Ringparken ApS: 6.030 t.kr.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de andre selskaber i koncernen for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Andre økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser omfatter en operationel billeasingkontrakt på 61 t.kr. med en resterende kontraktperiode på 30 mdr.

11 Sikkerhedsstillelser

Ejendommene Bogensevej 13, 8900 Randers og Lundevej 1, 8300 Odder.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommene med nom. 9.513 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommene med nom. 4.460 t.kr.

Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med 13.830 t.kr.

12 Renterisici

Renterisici

kr.	2016				2017			
	Beregningsmæssig hovedstol	Værdiregulering indregnet på egenkapitalen	Dagsværdi	Restløbetid mdr.	Beregningsmæssig hovedstol	Værdiregulering indregnet på egenkapitalen	Dagsværdi	Restløbetid mdr.
Renteswap	1.000.000	28.231	-86.045	24	1.000.000	0	-45.282	12