

Søndergaard Estate ApS

Vestergade 72, 8990 Fårup

CVR-nr. 34 61 68 41

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. maj 2019

Dirigent:

.....
Morten Sølund Olsen





Indhold

Ledespåtegning	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 2018.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 6. maj 2019
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 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som 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:

- u 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- u 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.
- u 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.
- u 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.
- u 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 6. maj 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor
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 2018 udviser et overskud på 1.045 t.kr. mod et overskud på 409 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 5.395 t.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 med opbakning fra selskabets bankforbindelse understøtte selskabet med fortsættelse af nuværende kreditfaciliteter.

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.	2018	2017
	Bruttofortjeneste	709.535	631.409
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	819.562	116.976
	Resultat før finansielle poster	1.529.097	748.385
5	Finansielle indtægter	8.270	3.553
6	Finansielle omkostninger	-198.777	-228.587
	Resultat før skat	1.338.590	523.351
7	Skat af årets resultat	-293.808	-114.529
	Årets resultat	1.044.782	408.822
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	1.044.782	408.822
		1.044.782	408.822

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
8	Materielle anlægsaktiver		
9	Investeringsejendomme	14.650.000	13.830.438
		<u>14.650.000</u>	<u>13.830.438</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>14.650.000</u>	<u>13.830.438</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	42.750	0
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	23.062
	Periodeafgrænsningsposter	22.122	25.389
		<u>64.872</u>	<u>48.451</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>44</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>64.872</u>	<u>48.495</u>
	AKTIVER I ALT	<u>14.714.872</u>	<u>13.878.933</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2018	2017
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	100.000	100.000
	Overført resultat	5.294.659	4.713.220
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
	Egenkapital i alt	5.394.659	4.813.220
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.094.793	791.023
	Hensatte forpligtelser i alt	1.094.793	791.023
	Gældsforpligtelser		
10	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	7.264.693	7.741.120
		7.264.693	7.741.120
	Kortfristede gældsforpligtelser		
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	468.998	265.017
	Gæld til banker	62.696	1.993
	Anden gæld	429.033	266.560
		960.727	533.570
	Gældsforpligtelser i alt	8.225.420	8.274.690
	PASSIVER I ALT	14.714.872	13.878.933

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Finansiering
- 3 Begivenheder efter balancedagen
- 4 Personaleomkostninger
- 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 12 Sikkerhedsstillelser
- 13 Renterisici

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
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	40.763	0	40.763
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-8.968	0	-8.968
Udloddet udbytte	0	0	-109.745	-109.745
Egenkapital 1. januar 2018	100.000	4.713.220	0	4.813.220
Overført via resultatdisponering	0	1.044.782	0	1.044.782
Koncerntilskud	0	-498.663	0	-498.663
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	45.282	0	45.282
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-9.962	0	-9.962
Egenkapital 31. december 2018	100.000	5.294.659	0	5.394.659

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Søndergaard Estate ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter, hvor virksomheden ikke har alle væsentlige fordele og risici forbundet med ejendomsretten, er operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejekontrakter indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Virksomhedens samlede forpligtelser vedrørende operationelle leasing og lejekontrakter oplyses under eventualposter.

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, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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 administrati-
onsselskabet.

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 nettohuslejeindtægter 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 likvide beholdninger.

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 kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser relateret til investeringsejendomme er indregnet til amoriseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 Finansiering

Ejendommen i selskabets søsterselskab Ringparken ApS er pt. tom. Dette indebærer, at der vil være et likviditetsbehov i den udstrækning, ejendommen ikke gendules. Søndergaard Estate ApS kautionerer for kreditfaciliteterne i Ringparken ApS og vil med opbakning fra selskabets bankforbindelse understøtte selskabet med fortsættelse af nuværende kreditfaciliteter.

3 Begivenheder efter balancedagen

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

4 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2018	2017
5 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	5.170	789
Andre finansielle indtægter	3.100	2.764
	<u>8.270</u>	<u>3.553</u>
6 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	11.175
Andre finansielle omkostninger	198.777	217.412
	<u>198.777</u>	<u>228.587</u>
7 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	293.808	137.591
Refusion i sambeskatning	0	-23.062
	<u>293.808</u>	<u>114.529</u>

8 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2018	11.900.000
Kostpris 31. december 2018	11.900.000
Opskrivninger 1. januar 2018	1.930.438
Årets værdiregulering til dagsværdi	819.562
Opskrivninger 31. december 2018	<u>2.750.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>14.650.000</u>

9 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

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 8,75 %
- 70 %tomgang

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 14.650 t.kr. pr. 31. december 2018. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en 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 400 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %point vil medføre en stigning i dagsværdien på 430 t.kr.

Bogensevej 13, Randers: ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %point vil dagsværdien falde med 90 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %point vil medføre en stigning i dagsværdien på 100 t.kr.

10 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 5.615 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Virksomheden har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheder i Søndergaard Group ApS koncernens gæld til pengeinstitutter, der pr. 31. december 2018 udgør 14.059 t.kr. og fordeler sig således:

Danske Bank:

- Søndergaard Estate ApS: 63 t.kr.
- Ringparken ApS: 258 t.kr.

Realkredit Danmark:

- Søndergaard Estate ApS: 7.734 t.kr.
- Ringparken ApS: 6.004 t.kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Søndergaard Group ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Andre økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser omfatter én operationel billeasingkontrakt på 46 t.kr. med en resterende kontraktperiode på 18 mdr.

12 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i investeringsejendomme med nom. 9.513 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er der tinglyst ejerpantebreve i investeringsejendomme med nom. 4.460 t.kr.

investeringsejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med 14.650 t.kr.

13 Renterisici

Renterisici

kr.	2017				2018			
	Beregningsmæssig hovedstol	Værdiregulering indregnet på egenkapitalen	Dagsværdi	Restløbetid	Beregningsmæssig hovedstol	Værdiregulering indregnet på egenkapitalen	Dagsværdi	Restløbetid
Renteswap	1.000.000	31.795	-45.282	mdr. 12	1.000.000	35.320	0	mdr. 0

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Morten Sølund Olsen

Direktion

På vegne af: Søndergaard Group ApS koncernen

Serienummer: PID:9208-2002-2-987152000949

IP: 87.51.xxx.xxx

2019-05-07 08:31:31Z

NEM ID 

Morten Sølund Olsen

Dirigent

På vegne af: Søndergaard Group ApS koncernen

Serienummer: PID:9208-2002-2-987152000949

IP: 87.51.xxx.xxx

2019-05-07 08:31:31Z

NEM ID 

Morten Schougaard Soerensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: ERNST & YOUNG P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:40820229

IP: 85.83.xxx.xxx

2019-05-09 18:07:19Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1AHEK-87ITF-QECKZ-XEB1H-320DX-AOK5Q

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>