

SDR Ringvej ApS

Langelinie 5
5230 Odense M

CVR-nummer 38118404

Årsrapport

1. juli 2018 - 30. juni 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
Den 21/11 2019

Jes Jessen Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Selskabsoplysninger

Selskab

SDR Ringvej ApS
Langelinie 5
5230 Odense M

Hjemstedskommune: Odense
CVR-nummer: 38118404
Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Direktion

Jes Jessen Petersen

Revisor

Dansk Revision Odense
Godkendt revisionsaktieselskab
Langelinie 79
5230 Odense M

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for SDR Ringvej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, 11. oktober 2019

Direktionen:

Jes Jessen Petersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i SDR Ringvej ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SDR Ringvej ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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. Fejlinformation 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 blandt andet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 fejl-information i ledelsesberetningen.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af lovgivningens bestemmelser om udlån til kapitalejeren

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210 ydet lån til selskabets kapitalejere i årets løb, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor. Lånet er indfriet pr. balancedagen.

Odense M, 11. oktober 2019

Dansk Revision Odense

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912

Peter Dalsgaard

Partner, registreret revisor

mne1025

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet har været udlejning af erhvervsjendom. Herudover har selskabet påbegyndt et ejendomsudviklingsprojekt.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Årets udvikling er et resultat af den proces der er pågået med at udvikle et ejendomsprojekt. Det opnåede resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Selskabets likviditet er sikret ved lån fra andre penge kreditorer. Der henvises til omtalen heraf i noten "Kapitalberedskab og going concern"

Herudover har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
	Perioden 1. juli - 30. juni		
	Bruttofortjeneste	650.941	560
1	Personaleomkostninger	-34.025	-14
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-724.635	39
	Resultat før finansielle poster	-107.719	585
	Finansielle indtægter	2.191	3
	Finansielle omkostninger	-153.744	-246
	Resultat før skat	-259.273	342
2	Skat af årets resultat	52.212	-83
	Årets resultat	-207.061	258
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	-207.061	258
	Resultatdisponering i alt	-207.061	258

Note	Balance	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. juni			
3	Investeringsejendomme	11.766.242	11.000
4	Materielle anlægsaktiver under udførelse	0	797
	Materielle anlægsaktiver	11.766.242	11.797
5	Deposita	30.000	30
	Finansielle anlægsaktiver	30.000	30
	Anlægsaktiver i alt	11.796.242	11.827
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.390	0
	Tilgodehavende skat	0	77
	Andre tilgodehavender	65.426	15
	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	43
	Periodeafgrænsningsposter	15.000	0
	Tilgodehavender	81.817	135
	Likvide beholdninger	210.704	175
	Omsætningsaktiver i alt	292.521	310
	Aktiver i alt	12.088.763	12.137

Note	Balance	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. juni		
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	715.537	923
6	Egenkapital i alt	765.537	973
	Hensættelser til udskudt skat	0	159
	Hensatte forpligtelser	0	159
	Gæld til realkreditinstitutter	8.537.957	9.034
	Selskabsskat	90.788	75
7	Langfristede gældsforpligtelser	8.628.745	9.109
	Gæld til realkreditinstitutter	499.000	494
8	Kreditinstitutter	1.249.470	974
	Deposita	332.561	285
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	537.753	84
	Selskabsskat	75.262	0
	Anden gæld	435	60
	Kortfristede gældsforpligtelser	2.694.481	1.896
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	11.323.226	11.164
	Passiver i alt	12.088.763	12.137
9	Kapitalberedskab og going concern		
10	Eventualforpligtelser		
11	Kontraktlige forpligtelser		
12	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2018/19	2017/18
	DKK	1.000 DKK
1		
Personaleomkostninger		
Løn og gager	33.750	14
Øvrige personaleomkostninger	275	0
Personaleomkostninger i alt	34.025	14
Gennemsnitlig antal beskæftigede	1	1
2		
Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	106.788	75
Regulering af udskudt skat	-159.000	8
Skat af årets resultat i alt	-52.212	83
3		
Investeringsjendomme		
Kostpris 1. juli	10.275.365	10.314
Tilgang i årets løb	1.490.877	-39
Kostpris 30. juni	11.766.242	10.275
Dagsværdiregulering 1. juli	724.635	686
Årets dagsværdiregulering	-724.635	39
Dagsværdireguleringer 30. juni	0	725
Investeringsjendomme i alt	11.766.242	11.000

Investeringsjendomme består af 1 ejendom beliggende i Roskilde, som blev anskaffet i oktober 2016. Ejendommen består af et nærcenter, indeholdende bl.a. en dagligvarebutik, daginstitution, kontor m.v.

Ejendommen har hidtil været anvendt som udlejningsejendom, og værdiansat ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Ejendommen er i regnskabsåret overgået til anden anvendelse (projektejendom), idet ejendommen udvikles med henblik på opførelse eller væsentlig ombygning. I forbindelse med projektets gennemførelse, forventes ejendommens lejere opsagt, hvorfor afkastbaserede modeller ikke længere kan anvendes. Da dagsværdien af projektejendommen ikke kan opgøres pålideligt på det nuværende stadie, måles ejendommen til kostpris.

Noter	2018/19	2017/18	
	DKK	1.000 DKK	
4 Materielle anlægsaktiver under udførelse			
Kostpris 1. juli	796.903	567	
Tilgang i årets løb	682.474	230	
Afgang i årets løb	-1.479.377	0	
Kostpris 30. juni	<u>0</u>	<u>797</u>	
Materielle anlægsaktiver under udførelse i alt	<u>0</u>	<u>797</u>	
5 Deposita			
Deposita 1. juli	30.000	0	
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>30</u>	
Deposita i alt	<u>30.000</u>	<u>30</u>	
6 Egenkapital	Virksom-	Overført	I alt
	hedskapi-	resultat	
	tal		
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	50	923	973
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-207</u>	<u>-207</u>
Egenkapital ultimo	<u>50</u>	<u>716</u>	<u>766</u>
7 Langfristede gældsforpligtelser			
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	6.599.000	7.115	
8 Kreditinstitutter			
Andre pengekreditorer	<u>1.249.470</u>	<u>974</u>	
Kreditinstitutter i alt	<u>1.249.470</u>	<u>974</u>	
9 Kapitalberedskab og going concern			
Selskabets fortsatte drift er afhængig af opretholdelse af lån fra pengekreditorer.			
I forbindelse med aflæggelse af årsregnskabet for 2018/19 har selskabet modtaget en støtteerklæring fra pengekreditor. Pengekreditor har til hensigt at sikre det kommende års drift, ved at tilføre selskabet den likviditet, som måtte være nødvendigt for at selskabet kan indfri sine forpligtelser i takt med			

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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 forudsigelige 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

Nettoomsætningen, der omfatter indtægter fra erhvervslejemål, indregnes i resultatopgørelsen med den optjente leje for regnskabsperioden. Nettoomsætningen indregnes excl. moms.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab

Anvendt regnskabspraksis

på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. For projektejendomme (se definition nedenfor) omfatter kostprisen endvidere bl.a. omkostninger til arkitekter, ingeniører, landinspektører m.v. frem til det tidspunkt, hvor ejendommen er færdigopført.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Dagsværdi for udlejningsejendomme

Dagsværdi for udlejningsejendomme opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, tilpasset til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc. , således at kapitalkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdi for projektejendomme

Projektejendomme omfatter ejendomme, der er anskaffet med henblik på opførelse, ombygning og/eller reno-
vering. Projektejendomme er ikke udlejede, hvorfor afkastbaserede modeller som normal-indtjeningsmodellen
ikke kan anvendes.

Dagsværdi for projektejendomme opgøres i stedet ud fra prisen for sammenlignelige ejendomme eller salgsem-
ner på et tilsvarende stadium.

Såfremt dagsværdien af en projektejendom under opførelse ikke kan måles pålideligt, måles ejendommen til
kostpris, indtil dagsværdien af projektejendommen som helhed kan opgøres pålideligt.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien
reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehaven-
der.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efter-
følgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontantbeholdning og bankindestående.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transak-
tionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån sva-
rer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestids-
punktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunk-
tet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skatte-
pligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.