

**SDR Ringvej ApS**

Langelinie 5  
5230 Odense M

CVR-nummer 38118404

**Årsrapport**

1. juli 2022 - 30. juni 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
Den 30/11 2023

---

Jes Jessen Petersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>7</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

SDR Ringvej ApS  
Langelinie 5  
5230 Odense M

Hjemstedskommune: Odense  
CVR-nummer: 38118404  
Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

### 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 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, 23. november 2023

**Direktionen:**

Jes Jessen Petersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i SDR Ringvej ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SDR Ringvej ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

Odense M, 23. november 2023

### Dansk Revision Odense

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912

Peter Dalsgaard

Partner, registreret revisor

mne1025

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet har hidtil været udlejning af erhvervsejendom. Selskabet har i regnskabsåret opsagt alle lejere, og den væsentligste aktivitet består herefter i udvikling af ejendomme med henblik på videresalg.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine aktiviteter med udvikling af ejendomme. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har i juli 2023 indgået endelig aftale om salg af en del af en ejendom for et væsentligt beløb og med en væsentlig avance. Herudover er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.



		2022/23	2021/22
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>		
	<b>Bruttotab/fortjeneste</b>	<b>-35.925</b>	<b>529</b>
1	Personaleomkostninger	0	-21
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-35.925</b>	<b>509</b>
	Finansielle omkostninger	-370.215	-126
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-406.140</b>	<b>383</b>
2	Skat af årets resultat	328.793	-96
	<b>Årets resultat</b>	<b>-77.347</b>	<b>287</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Foreslået udbytte	1.000.000	0
	Overført resultat	-1.077.347	287
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-77.347</b>	<b>287</b>

Note	<b>Balance</b>	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 30. juni</b>			
	Deposita	30.000	30
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>30.000</b>	<b>30</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>30.000</b>	<b>30</b>
	Handelsejendomme	14.776.152	11.696
	<b>Varebeholdninger</b>	<b>14.776.152</b>	<b>11.696</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	23
	Udskudte skatteaktiver	328.793	0
	Andre tilgodehavender	0	33
	Periodeafgrænsningsposter	129.731	73
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>458.524</b>	<b>128</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>7.219</b>	<b>150</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>15.241.895</b>	<b>11.974</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>15.271.895</b>	<b>12.004</b>

Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. juni</b>		
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	16.089	1.093
	Foreslået udbytte	1.000.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.066.089</b>	<b>1.143</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	6.727.978	7.067
	Selskabsskat	0	66
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6.727.978</b>	<b>7.133</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	380.000	477
4	Kreditinstitutter	6.996.950	2.827
	Deposita	0	198
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	44.002	35
	Selskabsskat	35.722	105
	Anden gæld	21.154	86
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7.477.829</b>	<b>3.728</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.205.806</b>	<b>10.861</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>15.271.895</b>	<b>12.004</b>
5	Betydningsfulde hændelser indtruffet efter balancedagen		
6	Eventualforpligtelser		
7	Kontraktlige forpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

---

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni				
Saldo primo	50	1.093	0	1.143
Årets resultat	0	-1.077	1.000	-77
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50</b>	<b>16</b>	<b>1.000</b>	<b>1.066</b>

Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>	
	Løn og gager	0 19
	Øvrige personaleomkostninger	0 2
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>0 21</b>
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 0 beskæftigede (sidste år 1).	
<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	
	Skat af årets resultat	0 96
	Regulering af udskudt skat	-328.793 0
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-328.793 96</b>
<b>3</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	5.095.000 5.178
<b>4</b>	<b>Kreditinstitutter</b>	
	Andre pengekreditorer	6.996.950 2.795
	Pengeinstitutter	0 32
	<b>Kreditinstitutter i alt</b>	<b>6.996.950 2.827</b>
<b>5</b>	<b>Betydningsfulde hændelser indtruffet efter balancedagen</b>	
	Selskabet har i juli 2023 indgået endelige aftale om salg af en del af en ejendom for et væsentligt beløb og med en væsentlig avance.	
<b>6</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>	
	Ingen.	
<b>7</b>	<b>Kontraktlige forpligtelser</b>	
	Selskabet har en huslejeforpligtelse. Huslejeforpligtelsen er opgjort til TDKK 90 og har en resterende	

<b>Noter</b>	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK

---

løbetid på 6 måneder.

#### **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom. TDKK 9.960 er der givet pant i handelsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør TDKK 14.776.

## 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/tab

Nettoomsætningen, fratrukket direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste" eller "Bruttotab".

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

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

#### Finansielle anlægsaktiver

Deposita måles til kostpris.

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere. Eventuelle nedskrivninger til nettorealiseringsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Varebeholdninger omfatter handelsejendomme, der besiddes med henblik på videresalg inden for en kortere årrække.

#### 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 tilgodehavender.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontantbeholdning og bankindestående.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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 svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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 skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.