

Sdr. Ringvej 6 ApS

Goldbæk Alle 21, 6000 Kolding

CVR-nr. 39 06 35 22

Årsrapport

for perioden 1. oktober 2018 - 30. juni 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. august 2019

Dirigent:


.....
Søren Jensen





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. juni 2019	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Sdr. Ringvej 6 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. juni 2019.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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. oktober 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 29. august 2019
Direktion:



Søren Jensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Sdr. Ringvej 6 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sdr. Ringvej 6 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

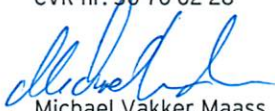
Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorerets etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er dit ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 29. august 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Michael Vakker Maass
statsaut. revisor
mne32772

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Sdr. Ringvej 6 ApS
Adresse, postnr., by	Goldbæk Alle 21, 6000 Kolding
CVR-nr.	39 06 35 22
Stiftet	2. november 2017
Hjemstedskommune	Kolding
Regnskabsår	1. oktober 2018 - 30. juni 2019
Telefon	
Direktion	Søren Jensen, direktør
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Kolding Åpark 1, 3. sal, 6000 Kolding

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning og drift af bolig- og erhvervsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model baseret på ejendommens forventede pengestrømme for de kommende år. Afkastkravet for de enkelte ejendomme er fastsat af ledelsen under hensyntagen til en lang række faktorer, herunder beliggenhed, anvendelsesmuligheder, vedligeholdelsesstand, aktuelle udlejningspriser. Opgørelse efter dagsværdimetoden er forbundet med en vis usikkerhed, og en stigning i det gennemsnitlige afkastkrav på 0,5 % vil medføre en reduktion af dagsværdien på 419 t.kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i forbindelse med skift i ejerkreds omlagt regnskabsåret til at gå fra 1. oktober 2018 til 30. juni 2019 (9 måneder)

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på 277.204 kr. (1. oktober 2018 - 30. juni 2019) mod et overskud på 898.605 kr. sidste år (2. november 2017 - 30. september 2018), og virksomhedens balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på 1.005.809 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. juni 2019

Resultatopgørelse

Note	kr.	2018/19 9 mdr.	2017/18 11 mdr.
	Bruttofortjeneste	163.574	108.108
2	Personaleomkostninger	0	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	163.574	108.108
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	240.000	1.188.721
	Resultat før finansielle poster	403.574	1.296.829
3	Finansielle omkostninger	-47.826	-144.771
	Resultat før skat	355.748	1.152.058
	Skat af årets resultat	-78.544	-253.453
	Årets resultat	<u>277.204</u>	<u>898.605</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	220.000
	Overført resultat	277.204	678.605
		<u>277.204</u>	<u>898.605</u>

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. juni 2019

Balance

Note	kr.	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver	4.840.000	4.600.000
5	Investeringsejendomme	<u>4.840.000</u>	<u>4.600.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.840.000</u>	<u>4.600.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	450.000	0
	Andre tilgodehavender	<u>12.759</u>	<u>0</u>
		462.759	0
	Likvide beholdninger	<u>19.279</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>482.038</u>	<u>0</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>5.322.038</u></u>	<u><u>4.600.000</u></u>

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. juni 2019

Balance

Note	kr.	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	955.809	678.605
	Foreslået udbytte	0	220.000
	Egenkapital i alt	<u>1.005.809</u>	<u>948.605</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	314.319	253.453
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>314.319</u>	<u>253.453</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	3.724.673	0
		<u>3.724.673</u>	<u>0</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	134.460	0
	Kreditinstitutter i øvrigt	0	3.270.942
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	19.500	0
	Skyldig selskabsskat	9.292	0
	Skyldig sambeskatningsbidrag	8.386	0
	Deposita	100.600	117.000
	Anden gæld	4.999	10.000
		<u>277.237</u>	<u>3.397.942</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.001.910</u>	<u>3.397.942</u>
	PASSIVER I ALT	<u>5.322.038</u>	<u>4.600.000</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. juni 2019**Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2018	50.000	678.605	220.000	948.605
Overført via resultatdisponering	0	277.204	0	277.204
Udloddet udbytte	0	0	-220.000	-220.000
Egenkapital 30. juni 2019	50.000	955.809	0	1.005.809

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. juni 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sdr. Ringvej 6 ApS for 2018/19 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.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at selskabet erhverver ret til lejen.

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteomkostninger 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 administrations-selskabet.

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. juni 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

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.

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 acontoskatte.

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.

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. juni 2019

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2018/19 9 mdr.	2017/18 11 mdr.
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	47.826	144.771
	<u>47.826</u>	<u>144.771</u>

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2018	3.411.279
Kostpris 30. juni 2019	3.411.279
Opskrivninger 1. oktober 2018	1.188.721
Årets værdireguleringer	240.000
Opskrivninger 30. juni 2019	1.428.721
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	<u>4.840.000</u>

5 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

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på 4.823 t.kr. og et afkastkrav på 5,25 %. Afkastkravet er fastlagt under hensynstagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100 %, af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på 304 t.kr. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse.

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 3.340 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. juni 2019

Noter

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Compaz A/S som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2019 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 3.858 t.kr. pr. 30. juni 2019 er stillet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 4.840 t.kr.