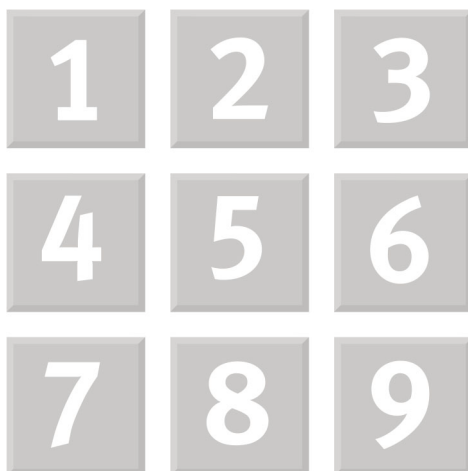


Sylvester Ejendomme ApS

Taastrup Hovedgade 94
2630 Taastrup

CVR-nr. 21 57 54 45



Årsrapport for 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 14. december 2016

Robert Grünberger
Dirigent



DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab

www.dossing.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Selskabsoplysninger	
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	10
Balance 30. juni	11
Noter til årsrapporten	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Sylvester Ejendomme ApS
Taastrup Hovedgade 94
2630 Taastrup

CVR-nr.: 21 57 54 45
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Stiftet: 24. marts 1999
Hjemsted: Høje-Taastrup

Direktion

Robert Grünberger, direktør

Revision

Døssing & Partnere
Revisionsinteressentskab
Roskildevej 12 A
3400 Hillerød

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Sylvester Ejendomme 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 9. december 2016

Direktion

Robert Grünberger
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Sylvester Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sylvester Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og regnskabsvejledningen for mindre virksomheder.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vor konklusion henleder vi opmærksomheden på note 6 i regnskabet. Det fremgår heraf, at selskabet har tabt egenkapitalen som følge af dette og tidligere års negative økonomiske udvikling. Som oplyst i note 6 foreligger der en væsentlig usikkerhed, som kan rejse tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hillerød, den 9. december 2016

Døssing & Partnere
Revisionsinteressentskab
CVR-nr. 54 87 99 11

Anders Ilsøe
Registreret

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i handel og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på kr. 24.974, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en negativ egenkapital på kr. 7.047.928.

Selskabet er omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven. Ledelsen er opmærksom på, at selskabet er afhængig af positiv indtjening, såfremt forsat drift skal være muligt. Det er ledelsens forventning at nedenstående forventning til fremtiden realiseres, hvorfor årsrapporten aflægges med forsat drift for øje.

Det er ledelsens forventning at alle lejligheder på Koldingvej 364 forsat er udlejet i 2016/2017. Der forventes et resultat omkring kr. 0 for det kommende regnskabsår. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets hovedanpartshaver forsat vil bidrage med fornødent likviditet i regnskabsåret 2016/2017, og at de eksisterende kreditfaciliteter kan opretholdes.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sylvester Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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.

Koncerntilskud

Tilskud modtaget fra moderselskabet indregnes på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes som omsætning efter faktureringsprincippet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	8 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Sylvester Ejendomme ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16	2014/15
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		436.273	376.064
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-115.260	-123.319
Resultat før finansielle poster		321.013	252.745
Finansielle indtægter	2	0	5
Finansielle omkostninger	3	-343.487	-362.496
Resultat før skat		-22.474	-109.746
Skat af årets resultat	4	-2.500	-1.100
Årets resultat		-24.974	-110.846
Overført resultat		-24.974	-110.846
		-24.974	-110.846

Balance 30. juni

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		5.257.411	5.372.671
Materielle anlægsaktiver	5	5.257.411	5.372.671
Anlægsaktiver i alt		5.257.411	5.372.671
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.500	0
Udskudt skatteaktiv		6.700	9.200
Periodeafgrænsningsposter		3.686	3.893
Tilgodehavender		11.886	13.093
Likvide beholdninger		123.887	3.375
Omsætningsaktiver i alt		135.773	16.468
Aktiver i alt		5.393.184	5.389.139

Balance 30. juni

	Note	2015/16	2014/15
		kr.	kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-7.172.928	-7.847.954
Egenkapital	6	-7.047.928	-7.722.954
Gæld til realkreditinstitutter		6.561.445	6.827.166
Langfristede gældsforpligtelser	7	6.561.445	6.827.166
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	270.000	260.000
Kreditinstitutter		0	2.441
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.000	36.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.406.019	3.652.905
Anden gæld		2.165.868	2.326.501
Periodeafgrænsningsposter		19.780	6.580
Kortfristede gældsforpligtelser		5.879.667	6.284.927
Gældsforpligtelser i alt		12.441.112	13.112.093
Passiver i alt		5.393.184	5.389.139
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	8		
Eventualposter m.v.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Noter til årsrapporten

1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger materielle anlægsaktiver	115.260	123.319
	<u>115.260</u>	<u>123.319</u>

der fordeler sig således:

Bygninger	115.260	123.319
	<u>115.260</u>	<u>123.319</u>

2 Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter	0	5
	<u>0</u>	<u>5</u>

3 Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	136.827	148.382
Andre finansielle omkostninger	206.660	214.114
	<u>343.487</u>	<u>362.496</u>

4 Skat af årets resultat

Regulering af udskudt skat tidligere år	2.500	1.100
	<u>2.500</u>	<u>1.100</u>

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	<u>6.205.519</u>
Kostpris 1. juli 2015	6.205.519
Kostpris 30. juni 2016	<u>6.205.519</u>

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver (Fortsat)

	Grunde og bygninger
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015	832.848
Årets afskrivninger	115.260
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016	948.108
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	5.257.411

6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2015	125.000	-7.847.954	-7.722.954
Årets resultat	0	-24.974	-24.974
Tilskud fra koncern	0	700.000	700.000
Egenkapital 30. juni 2016	125.000	-7.172.928	-7.047.928

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2015	Gæld 30. juni 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.087.166	6.831.445	270.000	5.481.445
	7.087.166	6.831.445	270.000	5.481.445

Noter til årsrapporten

8 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet er omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven. Der foreligger derfor en væsentlig usikkerhed, som kan rejse tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Ledelsen er opmærksom på, at selskabet er afhængig af positiv indtjening, såfremt fortsat drift skal være muligt.

Det er ledelsens forventning at nedenstående forventning til fremtiden realiseres, hvorfor årsrapporten aflægges med fortsat drift for øje.

Det er ledelsens forventning at alle lejligheder på Koldingvej 364 fortsat er udlejet i 2016/2017. Der forventes et resultat omkring kr. 0 for det kommende regnskabsår. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets hovedanpartshaver fortsat vil bidrage med fornødent likviditet i regnskabsåret 2016/2017, og at de eksisterende kreditfaciliteter kan opretholdes.

9 Eventualposter m.v.

Selskabet har udskudt skatteaktiver på kr. 703.731, som følge af uudnyttede skattemæssige underskud, som ikke kan anvendes indenfor sambeskatningen med øvrige koncernforbunde selskaber.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Botjek Center Øst ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udover den angivne prioritetsgæld er der tinglyst ejerpantebrev i selskabets faste ejendom på i alt kr. 1.600.000. Den bogførte værdi af ejendommen udgør kr. 5.257.410

Virksomhedspant, nom. kr. 400.000 med pant i fordringer, ligger til sikkerhed for engagement med kreditinstitut. Den bogførte værdi af aktivet udgør kr. 0.