



Piaster Revisorerne
vi giver bedre råd

Sylvester Ejendomme ApS

CVR-nr. 21 57 54 45

Dexter Gordons Vej 59, 6.tv.
2450 København SV

Årsrapport 2019/20
(regnskabsperiode 1. juli 2019 - 30. juni 2020)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
11. december 2020

Robert Grünberger
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Sylvester Ejendomme ApS.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København , den 11. december 2020

I direktionen:

Robert Grünberger

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Sylvester Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sylvester Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Allerød, den 11. december 2020

Piaster Revisorerne,
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 25 16 00 37

Niels Kristian Tordrup Mørk
statsautoriseret revisor
mne35462

Selskabsoplysninger

Selskabet

Sylvester Ejendomme ApS
Dexter Gordons Vej 59, 6.tv.
2450 København SV

CVR-nr.: 21 57 54 45
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Robert Grünberger

Revisor

Piaster Revisorerne,
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Engholm Parkvej 8
3450 Allerød

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i handel og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på kr. 101.024, og selskabets balance pr. 30 juni 2020 udviser en negativ egenkapital på kr. -5.345.895.

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

Det er ledelsens forventning at alle lejligheder på Koldingvej 364 fortsat er udlejet i 2020/2021. Der forventes et resultat omkring kr. 0 for det kommende regnskabsår. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets ejer og ultimative fortsat vil bidrage med fornødent likviditet i regnskabsåret 2020/2021, og at de eksisterende kreditfaciliteter kan opretholdes.

Selskabets ultimative ejer og gæld til tilknyttede virksomheder på kr. 4.845.591 har afgivet en tilbagetrædelseserklæring om at der ikke skal tilbagebetales før end selskabet har mulighed for det.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2019/20	2018/19
Bruttofortjeneste		340.263	404.206
Af- og nedskrivninger	1	-118.431	-115.260
Driftsresultat		221.832	288.946
Finansielle omkostninger		-120.808	-124.403
Ordinært resultat før skat		101.024	164.543
Skat af årets resultat	2	0	0
Årets resultat		101.024	164.543
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		101.024	164.543
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Disponeret i alt		101.024	164.543

Balance pr. 30. juni

Aktiver

	Note	2020	2019
Grunde og bygninger	3	5.064.971	4.911.631
Materielle anlægsaktiver		5.064.971	4.911.631
Anlægsaktiver		5.064.971	4.911.631
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	15.200
Andre tilgodehavender		8.255	980
Kortfristede tilgodehavender		8.255	16.180
Likvide beholdninger		257.089	338.420
Omsætningsaktiver		265.344	354.600
Aktiver i alt		5.330.315	5.266.231

Balance pr. 30. juni

Passiver

	Note	2020	2019
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-5.470.895	-5.571.919
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Egenkapital		-5.345.895	-5.446.919
Gæld til realkreditinstitutter	4	5.279.494	5.594.522
Langfristede gældsforpligtelser		5.279.494	5.594.522
Kortfristet del af langfristet gæld	4	330.000	332.301
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.543	13.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.785.627	3.750.627
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.059.964	857.110
Anden gæld		180.163	165.590
Periodeafgrænsningsposter		8.419	0
Kortfristede gældsforpligtelser		5.396.716	5.118.628
Gældsforpligtelser		10.676.210	10.713.150
Passiver i alt		5.330.315	5.266.231
Usikkerhed om going concern	5		
Eventualposter	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anpartskapital		
Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Overført resultat		
Saldo primo	-5.571.919	-6.036.462
Årets resultat	101.024	164.543
Tilskud fra moderselskab	0	300.000
Saldo ultimo	<u>-5.470.895</u>	<u>-5.571.919</u>
Foreslået udbytte		
Saldo primo	0	0
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Årets resultat	0	0
Saldo ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital	<u>-5.345.895</u>	<u>-5.446.919</u>

Noter

	2019/20	2018/19
1 Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger, bygninger	118.431	115.260
	118.431	115.260
2 Skat af årets resultat		
Skat af ordinært resultat	0	0
Regulering af udskudt skat	0	0
	0	0
	2020	2019
3 Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli	6.205.519	6.205.519
Tilgang til kostpris	271.771	0
Kostpris 30. juni	6.477.290	6.205.519
Afskrivninger 1. juli	1.293.888	1.178.628
Årets afskrivninger	118.431	115.260
Afskrivninger 30. juni	1.412.319	1.293.888
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	5.064.971	4.911.631

Noter

			<u>2020</u>	<u>2019</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld i alt 30. juni 2020	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>5.609.494</u>	<u>330.000</u>	<u>5.279.494</u>	<u>4.860.071</u>
	<u>5.609.494</u>	<u>330.000</u>	<u>5.279.494</u>	<u>4.860.071</u>

5 Usikkerhed om going concern

Selskabets egenkapital er negativ. Der foreligger derfor en væsentlig usikkerhed, som kan rejse tvivl om selskabets evne til at forsætte 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 2020/2021. Der forventes et resultat omkring kr. 0 for det kommende regnskabsår.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets ejer og ultimative fortsat vil bidrage med fornødent likviditet i regnskabsåret 2020/2021, og at de eksisterende kreditfaciliteter kan opretholdes.

Selskabets ultimative ejer og gæld til tilknyttede virksomheder på kr. 4.845.591 har afgivet en tilbagetrædelseserklæring om at der ikke skal tilbagebetales før end selskabet har mulighed for det.

6 Eventualposter

Selskabet har udskudt skatteaktiver på kr. 521.201, som følge af uudnyttede skattemæssige underskud, som ikke kan anvendes indenfor sambeskatningen med øvrige koncernforbundne selskabet. Beløbet er ikke indregnet i balancen.

Selskabet er datterselskab i sambeskatning med; Grünberger Holding ApS. Selskabet hæfter derfor ubegrænset og solidarisk, for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Noter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 5.609, er der givet pant i grunde og bygninger på t.kr. 8.280, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør t.kr. 5.065.

Udover den angivne prioritetsgæld er der tinglyst ejerpantebrev i selskabets faste ejendom på i alt kr. 1.600.000. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør pr. 30. juni 2020 udgør kr. 5.064.971.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning fratrukket årets vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger. De enkelte poster vises ikke særskilt i resultatopgørelsen i henhold til årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Lejeindtægter og varmebetaling m.m. indregnes i resultatopgørelsen, såfremt selskabet har opbået endelig ret til indtægten. Nettoomsætning indregnes ekskl. Moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, og administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Forventet restværdi</u>
Bygninger	50 år	9%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikationer for værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Aktiver hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

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.”

Robert Grünberger

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-316417174496

IP: 176.23.xxx.xxx

2020-12-12 11:24:09Z

NEM ID 

Robert Grünberger

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-316417174496

IP: 176.23.xxx.xxx

2020-12-12 11:24:09Z

NEM ID 

Niels Kristian Tordrup Mørk

Revisor

På vegne af: Piaster Revisorerne

Serienummer: CVR:25160037-RID:25603908

IP: 213.32.xxx.xxx

2020-12-13 19:24:13Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TE5TN-OX5X5-5MGXE-UNHXY-7DW88-Z7EB3

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 tidsstemplet 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>