



Piaster Revisorerne
vi giver bedre råd

Sylvester Ejendomme ApS

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

CVR-nr. 21 57 54 45

Årsrapport

1. juli 2020 - 30. juni 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. december 2021.

Robert Grünberger
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Sylvester Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København SV, den 10. december 2021

Direktion

Robert Grünberger

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Sylvester Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sylvester Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 10. december 2021

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
Modervirksomhed	Grünberger Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i handel og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 382.340 mod 340.263 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 154.350 mod 101.024 sidste år. Selskabets balance udviser pr. 30 juni 2021 en negativ egenkapital.

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 2021/2022. Der forventes et resultat omkring t.kr. 100 for det kommende regnskabsår. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets ejer og ultimative fortsat vil bidrage med fornødent likviditet i regnskabsåret 2021/2022, og at de eksisterende kreditfaciliteter kan opretholdes.

Selskabets ultimative ejer og gælden til tilknyttet virksomhed er på kr. 4,8 mio. kr. Den tilknyttede virksomhed har afgivet en tilbagetrædelseserklæring om at der ikke skal tilbagebetales før end selskabet har mulighed for det.

Der arbejdes aktivt på et salg af ejendommene.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
Bruttofortjeneste	382.340	340.263
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-120.696	-118.431
Driftsresultat	261.644	221.832
Andre finansielle indtægter	286	0
Øvrige finansielle omkostninger	-107.580	-120.808
Resultat før skat	154.350	101.024
3 Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	154.350	101.024
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	154.350	101.024
Disponeret i alt	154.350	101.024

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	4.944.275	5.064.971
Materielle anlægsaktiver i alt	4.944.275	5.064.971
Anlægsaktiver i alt	4.944.275	5.064.971
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	39.302	8.255
Tilgodehavender i alt	39.302	8.255
Likvide beholdninger	197.475	257.090
Omsætningsaktiver i alt	236.777	265.345
Aktiver i alt	5.181.052	5.330.316

Balance 30. juni

Passiver		2021	2020
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-5.316.545	-5.470.895
	Egenkapital i alt	<u>-5.191.545</u>	<u>-5.345.895</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	4.955.701	5.279.494
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.955.701</u>	<u>5.279.494</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	335.228	330.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.671	32.544
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.777.627	3.785.627
	Anden gæld	283.370	1.240.127
	Periodeafgrænsningsposter	0	8.419
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.416.896</u>	<u>5.396.717</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>10.372.597</u>	<u>10.676.211</u>
	Passiver i alt	<u>5.181.052</u>	<u>5.330.316</u>
1	Usikkerhed om going concern		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2019	125.000	-5.571.919	-5.446.919
Årets overførte overskud eller underskud	0	101.024	101.024
Egenkapital 1. juli 2020	125.000	-5.470.895	-5.345.895
Årets overførte overskud eller underskud	0	154.350	154.350
	125.000	-5.316.545	-5.191.545

Noter

1. 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 2021/2022. Der forventes et resultat omkring t.kr. 100 for det kommende regnskabsår.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets ejer og ultimative fortsat vil bidrage med fornødent likviditet i regnskabsåret 2021/2022, og at de eksisterende kreditfaciliteter kan opretholdes.

Selskabets ultimative ejer og gæld til tilknyttede virksomheder er på kr. 4,8 mio. kr. Der er afgivet en tilbagetrædelseserklæring om at der ikke skal tilbagebetales før end selskabet har mulighed for det.

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	<u>120.696</u>	<u>118.431</u>
	<u>120.696</u>	<u>118.431</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

4. Grunde og bygninger

Kostpris 1. juli 2020	6.477.290	6.205.519
Tilgang i årets løb	0	271.771
Kostpris 30. juni 2021	6.477.290	6.477.290
Af- og nedskrivninger 1. juli 2020	-1.412.319	-1.293.888
Årets afskrivninger	-120.696	-118.431
Af- og nedskrivninger 30. juni 2021	-1.533.015	-1.412.319
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	4.944.275	5.064.971

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2021	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/6 2021	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.290.929	335.228	4.955.701	3.933.520
	5.290.929	335.228	4.955.701	3.933.520

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.291 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger på 8.280 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 4.944 t.kr.

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 2021 udgør kr. 4.944.275.

Noter

7. Eventualposter

Eventualaktiver

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

Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Grünberger Holding ApS, CVR-nr. 37618381, som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sylvester Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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 omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	9 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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 eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Sylvester Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for samme skatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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 indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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: 188.120.xxx.xxx

2021-12-10 09:24:12 UTC

NEM ID 

Robert Grünberger

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-316417174496

IP: 188.120.xxx.xxx

2021-12-10 09:24:12 UTC

NEM ID 

Niels Kristian Tordrup Mørk

Revisor

Serienummer: CVR:25160037-RID:25603908

IP: 62.242.xxx.xxx

2021-12-10 09:24:52 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8VMYS-OWISEB-G8X7E-EAYLZ-L16F3-7CG57

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>