

SWEETLIFE REALESTATE APS

PAKHUSTORVET 2, 3.
6000 KOLDING

ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN 01.01.2015 - 31.12.2015

14. REGNSKABSÅR

CVR. NR. 26 43 88 53

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 31. maj 2016

Troels Kjær Rasmussen
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 01.01.2015 - 31.12.2015	11
Balance pr. 31.12.2015	12
Noter til årsregnskabet	14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Sweetlife Realestate ApS
Pakhustorvet 2, 3.
6000 Kolding

Telefon: 75 50 42 12

CVR-nr.: 26 43 88 53

Stiftet: 30. januar 2002

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Troels Kjær Rasmussen

Advokat

Advokatfirmaet
Skjøde Knudsen og Partnere
Rendebanen 13
6000 Kolding

Revisor

Sønderup & Partnere A/S
Registrerede revisorer FSR
Sydbanegade 2B - 1
6000 Kolding
Kontakt@RevisorKolding.dk
www.RevisorKolding.dk

Pengeinstitut

Nordea Bank Danmark A/S
Kolding Åpark 2
6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for selskabet Sweetlife Realstate ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssigt. Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015.

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

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 24. maj 2016

I direktionen

Troels Kjær Rasmussen

531/1/NL

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejer i Sweetlife Realestate ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sweetlife Realestate ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 24. maj 2016

Sønderup & Partnere A/S

Registrerede revisorer FSR

CVR-NR. 27905072

Palle Lysbjerg
Registreret revisor

Niels Larsen
Registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb og salg af ejendomme, herunder udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 98.979, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 11.803.259 og en egenkapital på kr. 617.298.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2016

Det forventes, at selskabet vil kunne fastholde nuværende aktivitetsniveau og indtjening.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

RESULTATOPGØRELSE

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Omsætningen m.v. er ikke vist i det eksterne selskabsregnskab på grund af selskabets særlige konkurrencemæssige situation.

Indtægtskriterium

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre driftsudgifter

Andre eksterne omkostninger indeholder ejendommenes driftsomkostninger og administrationsomkostninger m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger inkluderer renter, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under a/contoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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.

Årets aktuelle skat er afsat med 23,5%.

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme måles til kostpris med tillæg af opskrivninger, reduceret med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger, reduceret med fradrag af evt. restværdi og nedskrivninger. Aktiverne afskrives over deres forventede økonomiske brugstid med følgende afskrivnings-principper og satser:

Bygninger: 100 år, der afskrives ikke på grunde.

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 12.800 pr. enhed samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gæld til realkreditinstitut

Gæld til realkreditinstitutter måles til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Øvrige gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsposter samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

RESULTATOPGØRELSE

01.01.2015 - 31.12.2015

<u>NOTE</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
BRUTTORESULTAT	496.580	237.903
1 Afskrivninger	-133.222	-134.560
DRIFTSRESULTAT	363.358	103.343
Finansielle indtægter	6.507	25.291
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-140.946	-138.701
Finansielle omkostninger	-120.154	-133.832
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	108.765	-143.899
2 Skat af årets resultat	-9.786	47.184
ÅRETS RESULTAT	98.979	-96.715
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	98.979	-96.715
DISPONERET I ALT	98.979	-96.715

BALANCE PR. 31.12.2015

AKTIVER

<u>NOTE</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
3 Grunde og bygninger	11.405.925	11.523.755
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	11.405.925	11.523.755
ANLÆGSAKTIVER I ALT	11.405.925	11.523.755
Selskabsskat	0	6.566
TILGODEHAVENDER I ALT	0	6.566
LIKVIDE BEHOLDNINGER	397.334	140.937
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	397.334	147.503
AKTIVER I ALT	11.803.259	11.671.258

BALANCE PR. 31.12.2015

PASSIVER

<u>NOTE</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Selskabskapital	250.000	250.000
Reserve for opskrivninger	1.652.241	1.652.241
Overført resultat	-1.284.943	-1.383.922
4 EGENKAPITAL I ALT	<u>617.298</u>	<u>518.319</u>
Hensættelser til udskudt skat	237.617	280.824
2 HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT	<u>237.617</u>	<u>280.824</u>
Prioritetsgæld	3.325.644	3.463.227
5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>3.325.644</u>	<u>3.463.227</u>
Prioritetsgæld	124.132	108.082
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.195.186	7.079.736
2 Selskabsskat	54.901	0
Anden gæld	248.481	221.070
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>7.622.700</u>	<u>7.408.888</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>10.948.344</u>	<u>10.872.115</u>
PASSIVER I ALT	<u>11.803.259</u>	<u>11.671.258</u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1 Afskrivninger		
Ejendomme.....	117.830	119.993
Nyanskaffelser u/kr. 12.800	15.392	14.567
I ALT	<u>133.222</u>	<u>134.560</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	52.993	-6.566
Årets ændring i udskudt skat	-43.207	-40.618
ÅRETS SKAT I ALT	<u>9.786</u>	<u>-47.184</u>
3 Grunde og bygninger		
Kostpris pr. 01.01.2015	10.255.940	10.255.940
KOSTPRIS PR. 31.12.2015	<u>10.255.940</u>	<u>10.255.940</u>
Opskrivninger pr. 01.01.2015	2.202.988	2.202.988
SAMLEDE OPSKRIVNINGER PR. 31.12.2015	<u>2.202.988</u>	<u>2.202.988</u>
Samlede afskrivninger pr. 01.01.2015	935.173	815.180
Afskrivninger i 2015	117.830	119.993
SAMLEDE AFSKRIVNINGER PR. 31.12.2015	<u>1.053.003</u>	<u>935.173</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31.12.2015.....	<u>11.405.925</u>	<u>11.523.755</u>

Pantsætninger og behæftelser af de materielle anlægsaktiver fremgår af note 7.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<u>Saldo pr. 01.01.2015</u>	<u>Årets bevægelser</u>	<u>Saldo pr. 31.12.2015</u>
4 Egenkapital			
Selskabskapital	250.000	0	250.000
Reserve for opskrivninger.....	1.652.241	0	1.652.241
Overført resultat	-1.383.922	98.979	-1.284.943
SALDO PR. 31.12.2015	<u>518.319</u>	<u>98.979</u>	<u>617.298</u>

Selskabskapitalen består af 250 kapitalandele á kr. 1.000. Ingen kapitalandele er tillagt særlige rettigheder.

5 **Langfristede gældsforpligtelser**

Den langfristede gæld forfalder således:

Afdrag, der forfalder efter 5 år	2.237.589	2.377.089
Afdrag, der forfalder indenfor 5 år	1.212.187	1.194.220
Heraf kortfristet del	-124.132	-108.082
I ALT	<u>3.325.644</u>	<u>3.463.227</u>

6 **Ejerforhold**

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets fortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen.

P.R.Consult Holding ApS, Pakhustorvet 2, 3., 6000 Kolding

7 **Sikkerheder og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld kreditinstitutter kr. 3.449.776 er givet pant i ejendommene Låsbygade 92, ejerpantebrev nom. kr. 494.000, Bellevuegade 35, realkreditpantebrev nom. kr. 830.000, Olaf Ryes Gade 16, realkreditpantebrev nom. kr. 945.000. Kildeparken 128, pantebrev nom. 550.000, Domhusgade 11 og Låsbygade 100, realkreditpantebrev nom. 1.365.000.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
8 Eventualaktiver og eventualforpligtelser		
Eventualaktiver		
Ingen		
Eventualforpligtelser		
Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.		