

Sweetlife Realstate ApS

Pakhustorvet 2, 3.
6000 Kolding

Årsrapport for perioden 01.01.2018 - 31.12.2018

17. regnskabsår

CVR. nr. 26 43 88 53

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 28. maj 2019

Troels Kjær Rasmussen
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Påtegninger

Ledespåtegning	4
----------------	---

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Årsregnskabet

Ledelsesberetning	8
-------------------	---

Resultatopgørelse 01.01.2018 - 31.12.2018	9
---	---

Balance pr. 31.12.2018	10
------------------------	----

Noter til årsregnskabet	12
-------------------------	----

Anvendt regnskabspraksis	15
--------------------------	----

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 Spar Nord Bank A/S
Skovvangen 37
6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 for selskabet Sweetlife Realestate 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 2018.

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

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 21. maj 2019

I direktionen

Troels Kjær Rasmussen

531/1/NL

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejer i Sweetlife Real Estate ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Sweetlife Real Estate ApS for regnskabsåret 01.01.2018 – 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 – 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 21. maj 2019

Sønderup & Partnere A/S

Registrerede revisorer FSR

CVR-NR. 27905072

Palle Lysbjerg
Registreret revisor
mne18078

Niels Larsen
Registreret revisor
mne4043

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. 1.186.457, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 13.416.959 og en egenkapital på kr. 1.982.492.

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 2019

Det forventes, at selskabet vil kunne fastholde nuværende aktivitetsniveau med en mindre indtjening.

RESULTATOPGØRELSE

01.01.2018 - 31.12.2018

<u>NOTE</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
BRUTTORESULTAT	134.087	434.165
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.642.891	111.905
2 Afskrivninger	-2.666	-3.847
Driftsresultat	1.774.312	542.223
Finansielle indtægter	0	11.757
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-150.931	-148.276
Finansielle omkostninger	-102.262	-120.175
Ordinært resultat før skat	1.521.119	285.529
3 Skat af årets resultat	-334.662	-62.808
ÅRETS RESULTAT	1.186.457	222.721
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	1.186.457	222.721
DISPONERET I ALT	1.186.457	222.721

BALANCE PR. 31.12.2018

AKTIVER

<u>NOTE</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
4	Grunde og bygninger	13.150.000	11.400.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	13.150.000	11.400.000
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	13.150.000	11.400.000
	Selskabsskat	23.452	0
	Tilgodehavender i alt	23.452	0
	Likvide beholdninger	243.507	265.305
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	266.959	265.305
	AKTIVER I ALT	13.416.959	11.665.305

BALANCE PR. 31.12.2018

PASSIVER

<u>NOTE</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Selskabskapital	250.000	250.000
Overført resultat	1.732.492	546.035
5 EGENKAPITAL I ALT	1.982.492	796.035
Hensættelser til udskudt skat	595.765	237.651
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	595.765	237.651
Prioritetsgæld	2.377.088	2.512.574
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.377.088	2.512.574
Prioritetsgæld	135.486	131.590
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.798.507	7.576.887
Selskabsskat	0	37.547
Anden gæld	527.621	373.021
Kortfristet gældsforpligtelser i alt	8.461.614	8.119.045
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	10.838.702	10.631.619
PASSIVER I ALT	13.416.959	11.665.305

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1,0	1,0
Der er ikke udbetalt løn til ledelsen		
2 Afskrivninger		
Nyanskaffelser u/kr. 13.500	2.666	3.847
Afskrivninger i alt	2.666	3.847
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-23.452	37.510
Årets ændring i udskudt skat	358.114	25.298
Skat af årets resultat i alt	334.662	62.808
4 Grunde og bygninger		
Kostpris pr. 01.01.2018	10.255.940	10.255.940
Tilgang 2018	107.109	0
Kostpris pr. 31.12.2018	10.363.049	10.255.940
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.2018	1.144.060	1.032.155
Dagsværdiregulering i 2018	1.642.891	111.905
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.2018	2.786.951	1.144.060
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2018	13.150.000	11.400.000

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
5		Indevær- ende år
Egenkapital		
Selskabskapital		
Saldo primo		250.000
Saldo ultimo		250.000
Overført resultat		
Saldo primo		546.035
Årets resultat		1.186.457
Saldo ultimo		1.732.492
Egenkapital ultimo		1.982.492
6		
Langfristede gældsforpligtelser		
Den langfristede gæld forfalder således:		
Afdrag, der forfalder efter 5 år	1.793.833	1.946.088
Afdrag, der forfalder indenfor 5 år	718.741	698.076
Heraf kortfristet del	-135.486	-131.590
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.377.088	2.512.574

7 **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

8 **Sikkerheder og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld kreditinstitutter kr. 2.512.574 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>2018</u>	<u>2017</u>
9 Eventualaktiver og eventualforpligtelser		
Eventualaktiver		
Ingen		
Eventualforpligtelser		
Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.		

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C 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.

Andre driftsudgifter

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdireguleringer af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 22,0%.

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en diskonteringsfaktor på 4,75% ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommene. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 13.500 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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

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.