

**SWEETLIFE REALESTATE APS**

PAKHUSTORVET 2, 3.  
6000 KOLDING

**ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN 01.01.2017 - 31.12.2017**

16. REGNSKABSÅR

CVR. NR. 26 43 88 53

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 25. maj 2018

---

Troels Kjær Rasmussen  
dirigent

## **INDHOLDSFORTEGNELSE**

Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
Ledelsesberetning .....	8
Anvendt regnskabspraksis .....	9
Resultatopgørelse 01.01.2017 - 31.12.2017 .....	12
Balance pr. 31.12.2017 .....	13
Noter til årsregnskabet .....	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**

Nordea Bank Danmark A/S  
Kolding Åpark 2  
6000 Kolding

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 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 2017.

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

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 9. maj 2018

**I direktionen**

---

Troels Kjær Rasmussen

531/1/NL

# **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

## **Til kapitalejer i Sweetlife Realestate ApS**

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Sweetlife Realestate ApS for regnskabsåret 01.01.2017 – 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 – 31.12.2017 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 regnskabsbrugere 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 9. maj 2018

### **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. 222.721, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 11.665.305 og en egenkapital på kr. 796.035.

## **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 2018**

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 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.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **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.

### **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 individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 13.200 pr. enhed samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **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

01.01.2017 - 31.12.2017

<u>NOTE</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>434.165</b>	<b>319.203</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	111.905	-117.830
1 Afskrivninger .....	-3.847	-1.399
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>542.223</b>	<b>199.974</b>
Finansielle indtægter .....	11.757	11.853
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder .....	-148.276	-144.137
Finansielle omkostninger .....	-120.175	-124.068
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>285.529</b>	<b>-56.378</b>
2 Skat af årets resultat .....	-62.808	12.394
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>222.721</b>	<b>-43.984</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Udbytte for regnskabsåret .....	0	0
Overført resultat .....	222.721	-43.984
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>222.721</b>	<b>-43.984</b>

## BALANCE PR. 31.12.2017

### AKTIVER

<u>NOTE</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
3 Investeringsejendomme .....	11.400.000	11.288.095
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>11.400.000</b>	<b>11.288.095</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>11.400.000</b>	<b>11.288.095</b>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER .....</b>	<b>265.305</b>	<b>531.745</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>265.305</b>	<b>531.745</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<b>11.665.305</b>	<b>11.819.840</b>

## BALANCE PR. 31.12.2017

### PASSIVER

<u>NOTE</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Selskabskapital .....	250.000	250.000
Overført resultat .....	546.035	323.314
<b>4 EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<b>796.035</b>	<b>573.314</b>
Hensættelser til udskudt skat .....	237.651	212.353
<b>2 HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>237.651</b>	<b>212.353</b>
Prioritetsgæld .....	2.512.574	3.197.967
<b>5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>2.512.574</b>	<b>3.197.967</b>
Prioritetsgæld .....	131.590	127.806
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	7.576.887	7.403.856
<b>2 Selskabsskat .....</b>	<b>37.547</b>	<b>13.004</b>
Anden gæld .....	373.021	291.540
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>8.119.045</b>	<b>7.836.206</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>10.631.619</b>	<b>11.034.173</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<b>11.665.305</b>	<b>11.819.840</b>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1 Afskrivninger</b>		
Nyanskaffelser u/kr. 13.200 .....	3.847	1.399
<b>I ALT .....</b>	<b><u>3.847</u></b>	<b><u>1.399</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat .....	37.510	12.870
Årets ændring i udskudt skat .....	25.298	-25.264
<b>ÅRETS SKAT I ALT .....</b>	<b><u>62.808</u></b>	<b><u>-12.394</u></b>
<b>3 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris pr. 01.01.2017 .....	10.255.940	10.255.940
<b>KOSTPRIS PR. 31.12.2017 .....</b>	<b><u>10.255.940</u></b>	<b><u>10.255.940</u></b>
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.2017 .....	1.032.155	1.149.985
Dagsværdireguleringer i året .....	111.905	-117.830
<b>DAGSVÆRDIREGULERINGER PR. 31.12.2017 .....</b>	<b><u>1.144.060</u></b>	<b><u>1.032.155</u></b>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31.12.2017.....</b>	<b><u>11.400.000</u></b>	<b><u>11.288.095</u></b>

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

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
4 <b>Egenkapital</b>		<b>Indevær- ende år</b>
<b>Selskabskapital</b>		
Saldo primo .....		250.000
<b>Saldo ultimo .....</b>		<b>250.000</b>
<b>Overført resultat</b>		
Saldo primo .....		323.314
Ændringer i løbet af regnskabsåret .....		222.721
<b>Saldo ultimo .....</b>		<b>546.035</b>
<b>Egenkapital ultimo .....</b>		<b>796.035</b>

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 .....	1.946.088	2.093.966
Afdrag, der forfalder indenfor 5 år .....	698.076	1.231.807
Heraf kortfristet del .....	-131.590	-127.806
<b>I ALT .....</b>	<b>2.512.574</b>	<b>3.197.967</b>

#### 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



## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>7 Sikkerheder og pantsætninger</b>		
Til sikkerhed for gæld kreditinstitutter kr. 2.644.164 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.		
<b>8 Eventualaktiver og eventualforpligtelser</b>		
<b>Eventualaktiver</b>		
Ingen		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.		