

---

# ***Slavensky Ejendomme ApS***

Storgade 29 A, 4180 Sorø

## **Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 29 01 05 87

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 6 /6 2016

Kasper Slavensky  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 11

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Slavensky Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, den 6. juni 2016

## Direktion

Kasper Slavensky

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Slavensky Ejendomme ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Slavensky Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 fejlinformation, 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Slagelse, den 6. juni 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Nils Henrik Wegener  
statsautoriseret revisor

Jesper Ehlers  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Slavensky Ejendomme ApS  
Storgade 29 A  
4180 Sorø

Telefon: 57835566

CVR-nr.: 29 01 05 87

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Sorø

### Direktion

Kasper Slavensky

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ndr. Ringgade 70C  
4200 Slagelse

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Slavensky Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Ændringerne har ikke haft væsentlig effekt på selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling i 2015.

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering og drift af ejendomme samt konsulentvirksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 270.889, heraf værdireguleringer på DKK 12.481, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 4.441.026.

## Fundamental fejl vedrørende tidligere år

Det er i forbindelse med udarbejdelse af årsrapporten for 2015 konstateret, at der tidligere år ikke er prístalsreguleret huslejestigning, samt at der ikke har været viderefaktureret omkostninger, der skal afholdes af lejer i henhold til lejekontrakt. Ledelsen har korrigeret beløbet, som efter skat udgør TDKK 227, som en fundamental fejl over egenkapitalen primo 2015 og sammenligningstallene i årsrapporten er tilpasset. Korrektionen har i sammenligningstallene for 2014 påvirket årets resultat efter skat positivt med TDKK 59 og egenkapitalen i 2014 positivt med TDKK 227.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|  | Note | 2015<br>DKK    | 2014<br>DKK    |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>   |      | <b>319.855</b> | <b>334.429</b> |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver         |      | 12.481         | -12.481        |
| <b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b> |      | <b>332.336</b> | <b>321.948</b> |
| Finansielle indtægter                            | 1    | 92.114         | 83.400         |
| Finansielle omkostninger                         | 2    | -74.181        | -76.316        |
| <b>Resultat før skat</b>                         |      | <b>350.269</b> | <b>329.032</b> |
| Skat af årets resultat                           | 3    | -79.380        | -82.906        |
| <b>Årets resultat</b>                            |      | <b>270.889</b> | <b>246.126</b> |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                   |  |                |                |
|-------------------|--|----------------|----------------|
| Overført resultat |  | 270.889        | 246.126        |
|                   |  | <b>270.889</b> | <b>246.126</b> |



## Balance 31. december

### Aktiver

|  | Note | 2015<br>DKK      | 2014<br>DKK      |
|--|------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme                        |      | 4.185.000        | 4.185.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | 4    | <b>4.185.000</b> | <b>4.185.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>4.185.000</b> | <b>4.185.000</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 2.591.230        | 2.159.100        |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder |      | 206.985          | 297.203          |
| Andre tilgodehavender                        |      | 176.961          | 173.491          |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>2.975.176</b> | <b>2.629.794</b> |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>35.345</b>    | <b>188.670</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>3.010.521</b> | <b>2.818.464</b> |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>7.195.521</b> | <b>7.003.464</b> |

## Balance 31. december

### Passiver

|   | Note     | 2015<br>DKK      | 2014<br>DKK      |
|---|----------|------------------|------------------|
| Selskabskapital                                   |          | 200.000          | 200.000          |
| Overført resultat                                 |          | 4.241.026        | 3.970.137        |
| <b>Egenkapital</b>                                | <b>5</b> | <b>4.441.026</b> | <b>4.170.137</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                    |          | 2.107.107        | 2.259.385        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | <b>6</b> | <b>2.107.107</b> | <b>2.259.385</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 6        | 140.609          | 137.885          |
| Selskabsskat                                      |          | 149.223          | 134.778          |
| Anden gæld  |          | 357.556          | 301.279          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |          | <b>647.388</b>   | <b>573.942</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |          | <b>2.754.495</b> | <b>2.833.327</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |          | <b>7.195.521</b> | <b>7.003.464</b> |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 7        |                  |                  |

## Noter til årsregnskabet

|   | <u>2015</u><br>DKK   | <u>2014</u><br>DKK                       |
|---|----------------------|--|
| <b>1 Finansielle indtægter</b>            |                      |  |
| Renteindtægt tilknyttede virksomheder     | 92.065               | 83.042                                   |
| Andre finansielle indtægter               | 49                   | 358                                      |
|   | <u><b>92.114</b></u> | <u><b>83.400</b></u>                     |
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>         |                      |  |
| Andre finansielle omkostninger            | 74.181               | 76.316                                   |
|   | <u><b>74.181</b></u> | <u><b>76.316</b></u>                     |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>           |                      |  |
| Årets aktuelle skat                       | 79.380               | 82.906                                   |
|   | <u><b>79.380</b></u> | <u><b>82.906</b></u>                     |
| <b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>  |                      |  |
|   |                      | Investerings-<br>ejendomme<br><u>DKK</u> |
| Kostpris 1. januar                        |                      | <u>4.185.000</u>                         |
| Kostpris 31. december                     |                      | <u>4.185.000</u>                         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> |                      | <u><b>4.185.000</b></u>                  |

# Noter til årsregnskabet

## 5 Egenkapital

|  | Selskabskapital<br>DKK | Overført<br>resultat<br>DKK | I alt<br>DKK     |
|--|------------------------|-----------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar                        | 200.000                | 3.742.777                   | 3.942.777        |
| Nettoeffekt ved rettelse af fundamental fejl | 0                      | 227.360                     | 227.360          |
| Korrigeret egenkapital 1. januar             | 200.000                | 3.970.137                   | 4.170.137        |
| Årets resultat                               | 0                      | 270.889                     | 270.889          |
| <b>Egenkapital 31. december</b>              | <b>200.000</b>         | <b>4.241.026</b>            | <b>4.441.026</b> |

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

|                                       | 2015<br>DKK      | 2014<br>DKK      |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b> |                  |                  |
| Efter 5 år                            | 1.549.979        | 1.721.840        |
| Mellem 1 og 5 år                      | 557.128          | 537.545          |
| Langfristet del                       | 2.107.107        | 2.259.385        |
| Inden for 1 år                        | 140.609          | 137.885          |
|                                       | <b>2.247.716</b> | <b>2.397.270</b> |

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

|   |           |           |
|---|-----------|-----------|
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 4.185.000 | 4.185.000 |
|---|-----------|-----------|

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for koncernens bankforbindelser:

|   |           |           |
|---|-----------|-----------|
| Ejerpantebreve på i alt TDKK 700, der giver pant i investeringsejendomme og grunde og bygninger, til en samlet regnskabsmæssig værdi af | 4.185.000 | 4.185.000 |
|---|-----------|-----------|

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Slavensky Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har virksomheden anvendt lempelsen fra lempelsesbekendtgørelsen til årsregnskabsloven og indregnet gælden til kostpris svarende til den seneste dagsværdi pr. 31.12.2014. Efterfølgende er gælden indregnet til amortiseret kostpris. Der er derfor ikke ændret sammenligningstal.

Ændringerne har ikke haft væsentlig effekt på selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling i 2015.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler 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 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 efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

# Regnskabspraksis

## Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

## Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter og amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 egenkapitaltransaktioner. Den skat, der indregnes i resultatopgørelsen, klassificeres som henholdsvis skat af ordinær drift og skat af ekstraordinære poster.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Balancen

### Investerings ejendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelses-

# Regnskabspraksis

teknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2015 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.