
Slavensky Ejendomme ApS

Storgade 29 A, 4180 Sorø

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 29 01 05 87

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 19/6 2018

Kasper Slavensky
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Slavensky Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, den 19. juni 2018

Direktion

Kasper Slavensky

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Slavensky Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Slavensky Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Slagelse, den 19. juni 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Ehlers

statsautoriseret revisor

mne35414

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

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70C
4200 Slagelse

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Slavensky Ejendomme ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering og drift af ejendomme samt konsulentvirksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på DKK 252.966, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 4.464.316.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2017 DKK | 2016 DKK |
|--|------|----------------|-----------------|
| Bruttofortjeneste før værdireguleringer | | 342.651 | 323.685 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | | 0 | 0 |
| Bruttofortjeneste efter værdireguleringer | | 342.651 | 323.685 |
| Personaleomkostninger | 1 | -39.965 | -8.063 |
| Resultat før finansielle poster | | 302.686 | 315.622 |
| Finansielle indtægter | 2 | 95.760 | 234.465 |
| Finansielle omkostninger | 3 | -74.130 | -674.647 |
| Resultat før skat | | 324.316 | -124.560 |
| Skat af årets resultat | 4 | -71.350 | -105.116 |
| Årets resultat | | 252.966 | -229.676 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------|--|----------------|-----------------|
| Overført resultat | | 252.966 | -229.676 |
| | | 252.966 | -229.676 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2017 DKK | 2016 DKK |
|--|------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme | | 4.185.000 | 4.185.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 5 | 4.185.000 | 4.185.000 |
| Anlægsaktiver | | 4.185.000 | 4.185.000 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 2.502.189 | 2.394.045 |
| Tilgodehavender | | 2.502.189 | 2.394.045 |
| Likvide beholdninger | | 137.189 | 34.577 |
| Omsætningsaktiver | | 2.639.378 | 2.428.622 |
| Aktiver | | 6.824.378 | 6.613.622 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2017 DKK | 2016 DKK |
|---|------|------------------|------------------|
| Selskabskapital | | 200.000 | 200.000 |
| Overført resultat | | 4.264.316 | 4.011.350 |
| Egenkapital | | 4.464.316 | 4.211.350 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.969.367 | 1.965.767 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | 1.969.367 | 1.965.767 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 6 | 132.346 | 142.669 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 160.917 | 171.656 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 10.393 | 0 |
| Selskabsskat | | 71.350 | 105.116 |
| Anden gæld | | 15.689 | 17.064 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 390.695 | 436.505 |
| Gældsforpligtelser | | 2.360.062 | 2.402.272 |
| Passiver | | 6.824.378 | 6.613.622 |
| Væsentligste aktiviteter | | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 7 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 8 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført</u> | <u>I alt</u> |
|---------------------------------|------------------------|------------------|------------------|
| | <u>DKK</u> | <u>DKK</u> | <u>DKK</u> |
| Egenkapital 1. januar | 200.000 | 4.011.350 | 4.211.350 |
| Årets resultat | 0 | 252.966 | 252.966 |
| Egenkapital 31. december | 200.000 | 4.264.316 | 4.464.316 |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2017</u> DKK | <u>2016</u> DKK |
|---|----------------------|-----------------------|
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 39.586 | 7.968 |
| Andre omkostninger til social sikring | <u>379</u> | <u>95</u> |
| | <u>39.965</u> | <u>8.063</u> |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |
| | | |
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægt tilknyttede virksomheder | 95.760 | 115.667 |
| Andre finansielle indtægter | <u>0</u> | <u>118.798</u> |
| | <u>95.760</u> | <u>234.465</u> |
| | | |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 6.850 | 2.085 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>67.280</u> | <u>672.562</u> |
| | <u>74.130</u> | <u>674.647</u> |
| | | |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | <u>71.350</u> | <u>105.116</u> |
| | <u>71.350</u> | <u>105.116</u> |

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme |
|---|----------------------------|
| | DKK |
| Kostpris 1. januar | 4.185.000 |
| Kostpris 31. december | 4.185.000 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 4.185.000 |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anderkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

| | 2017 | 2016 |
|---|-----------|-----------|
| | DKK | DKK |
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør | 4.185.000 | 4.185.000 |
| Budgetperiode | 2018 | 2017 |
| Stigning i markedsleje | 2 % | 2 % |
| Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne | 0 % | 0 % |
| Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter | 0 % | 0 % |
| Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter | 0 % | 0 % |

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7,25 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | 1,00 % DKK | Basis DKK | -1,00 % DKK |
|---------------------------------------|---------------|--------------|----------------|
| Afkastprocent | 8,25 | 7,25 | 6,25 |
| Dagsværdi | 3.677.727 | 4.185.000 | 4.854.600 |
| Ændring i dagsværdi | -507.273 | 0 | 669.600 |

6 Langfristede gældsforpligtelser

| | 2017 DKK | 2016 DKK |
|--|------------------|------------------|
| Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år | 1.508.214 | 1.399.867 |
| | 1.508.214 | 1.399.867 |

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

| | | |
|--|-----------|-----------|
| Pant- og sikkerhedsstillelser i aktiver med en samlet regnskabsmæssig værdi på | 4.185.000 | 4.185.000 |
|--|-----------|-----------|

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Tandlægeholdingselskabet Storgade 29A, Sorø ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabs-skatte og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Slavensky Ejendomme ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

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

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

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

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

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.

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.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2017 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.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

tet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

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 provenuet 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 lånoptagelsestidspunktet 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.