

*Ejendomsselskabet Sleipner ApS  
c/o Advokat Peter Bjerregaard  
Østergade 24B, 2tv.  
1100 København K*

*CVR-nr: 29 83 94 17*

**ÅRSRAPPORT**  
*1. januar - 31. december 2017*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den <sup>29</sup>/<sub>15</sub> 2018



Dirigent

**Påtegninger**

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Sleipner ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

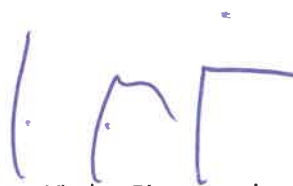
København K, den 16. februar 2018

Direktion

Vivian Zetzler Vella



Peter Vinther Bjerregaard



**Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Sleipner ApS**

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

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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 revisors 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.

Frederiksberg, den 16. februar 2018

TimeVision

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 38267132



Sven-Erik Jensen  
Registreret Revisor  
mne525

---

**Selskabet** Ejendomsselskabet Sleipner ApS  
c/o Advokat Peter Bjerregaard  
Østergade 24B, 2tv.  
1100 København K

CVR-nr.: 29 83 94 17

**Direktion** Vivian Zetzler Vella  
Peter Vinther Bjerregaard

**Revisor** TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Falkoner Allé 1, 6.  
2000 Frederiksberg

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at udvikle byggeprojekter.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat har været negativt og egenkapitalen er tabt. Ledelsen betragter resultatet for dårligt, men der arbejdes meget på en løsning enten med salg af grunden eller udvikling af byggeprojekt.

Ledelsen har afgivet tilbagetrædelseserklæring på sit tilgodehavende overfor andre kreditorer i selskabet, samt garanti for fortsat drift de næste 12 måneder.

**Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sleipner ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C- selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger".

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskatter og administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt 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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

### BALANCEN

Investerings ejendom består af grundkøb samt projekteringsudgifter målt til kostpris. Afskrivninger er ikke foretaget, da den reelle værdi ikke kendes.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivt henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



	2017 DKK	2016 DKK
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>-186.888</b>	<b>-237.238</b>
Andre finansielle omkostninger	-15.007	-13.118
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-201.895</b>	<b>-250.356</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-201.895</b>	<b>-250.356</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-201.895	-250.356
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-201.895</b>	<b>-250.356</b>

AKTIVER

	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger	18.197.029	18.197.028
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>18.197.029</b>	<b>18.197.028</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>18.197.029</b>	<b>18.197.028</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	661.067
Andre tilgodehavender	10.700	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>10.700</b>	<b>661.067</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>4.373</b>	<b>147.962</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>15.073</b>	<b>809.029</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>18.212.102</b>	<b>19.006.057</b>

PASSIVER

	2017 DKK	2016 DKK
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-548.376	-346.481
<b>3 EGENKAPITAL</b>	<b>-423.376</b>	<b>-221.481</b>
Gæld til anpartshaver	18.617.478	18.738.332
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>18.617.478</b>	<b>18.738.332</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.000	14.000
Anden gæld	0	-1
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	475.207
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>18.000</b>	<b>489.206</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>18.635.478</b>	<b>19.227.538</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>18.212.102</b>	<b>19.006.057</b>
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

- |  | 2017<br>DKK | 2016<br>DKK |
|--|-------------|-------------|
| <b>1 Usikkerhed om fortsat drift</b>   |             |             |
| Ledelsen har afgivet tilbagetrædelseserklæring på sit tilgodehavende overfor andre kreditorer i selskabet, samt garanti for fortsat drift de næste 12 måneder. |             |             |

**2 Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er stor usikkerhed forbundet med målingen af værdien af ejendomsprojekter.

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	-346.481	-201.895	-548.376
	<u>-221.481</u>	<u>-201.895</u>	<u>-423.376</u>

Selskabskapitalen er sammensat af 125 anparter á DKK 1.000.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	18.738.332	18.617.478	18.617.478
	<u>18.738.332</u>	<u>18.617.478</u>	<u>18.617.478</u>

---

	2017	2016
	DKK	DKK

**5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Ingen.

**Eventualforpligtelser vedrørende tilknyttede virksomheder**

Virksomheden har eventualforpligtelser relateret til tilknyttede virksomheder i form af hæftelser for skatter mv. i de selskaber som virksomheden indgår i et sambeskatningsforhold med. Disse hæftelser er ikke indregnet i balancen.

Den samlede skat i koncernen udgør kr. 0.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen.