

Slotsbakken ApS

Strandmøllevej 238 B
4300 Holbæk

CVR-nr. 29 84 44 53

ÅRSRAPPORT

1. januar 2017 til 31. december 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31/5 2018

Dirigent

Erhvervsstyrelsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	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

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Slotsbakken ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

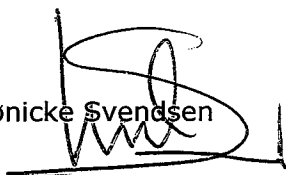
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 31. maj 2018

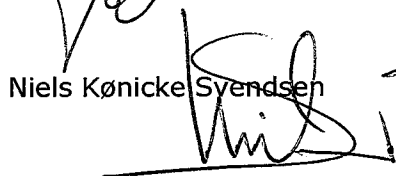
Direktion

Niels Kønigke Svendsen



Bestyrelse

Jakob Warrer
Formand



Niels Kønigke Svendsen

Erling Østergaard



Rasmus Juul Carlsson



REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Slotsbakken ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Slotsbakken 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.

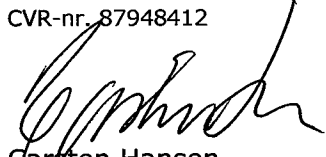
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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.

Holbæk, den 31. maj 2018

Revisionshuset i Holbæk ApS

CVR-nr. 87948412



Carsten Hansen
Registreret revisor
mne395

SELSKABSOPLYSNINGER

E-mail: jakob.warrer@outlook.dk

CVR-nr 29 84 44 53

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Jakob Warrer, formand
Erling Østergaard
Rasmus Juul Carlsson
Niels Kønicke Svendsen

Direktion

Niels Kønicke Svendsen

Revisor

Revisionshuset i Holbæk ApS
Tækkemandsvej 1
4300 Holbæk

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er salg af fast ejendom og udlejning af samme og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter har været utilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes reableret ved egen indtjening.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

I det kommende år forventes en positiv udvikling. Selskabet har sat ledige lejligheder til salg. Et salg forventes at ville styrke selskabets likviditet og indtjening i indeværende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Slotsbakken ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, Investeringsejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 posterings direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Vi har beregnet en dagsværdi på baggrund af nuværende salgspriser pr. km². Den omregnede dagsværdi udgør kr. 14.589.5000.

Vi har ikke bogført opskrivningen på kr. 678.733, da denne fortsat er vurderet på baggrund af en skønsmæssig salgspris.

Der afskrives ikke på selskabets ejendomme.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

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.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017	2016 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	-582.241	52
Andre finansielle indtægter	11.109	0
Andre finansielle omkostninger	-429.085	-512
RESULTAT FØR SKAT	-1.000.217	-460
ÅRETS RESULTAT	-1.000.217	-460
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-1.000.217	-460
DISPONERET I ALT	-1.000.217	-460

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
AKTIVER

	2017	2016 kr. 1000
Investeringsjendomme	13.890.768	23.740
Materielle anlægsaktiver	13.890.768	23.740
ANLÆGSAKTIVER	13.890.768	23.740
Andre tilgodehavender	24.609	0
Tilgodehavender	24.609	0
Likvide beholdninger	0	2.328
OMSÆTNINGSAKTIVER	24.609	2.328
AKTIVER	13.915.377	26.068

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
PASSIVER

	2017	2016 kr. 1000
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat	-1.460.146	-460
1 EGENKAPITAL	-1.335.146	-335
Prioritetsgæld	11.948.287	19.124
Kreditinstitutter	211.314	6.760
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	62.844	64
2 Langfristede gældsforpligtelser	12.222.445	25.948
Kreditinstitutter	2.880.905	229
Modtagne forudbetalinger fra kunder	129.673	208
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.500	18
Kortfristede gældsforpligtelser	3.028.078	455
GÆLDSFORPLIGTELSE	15.250.523	26.403
PASSIVER	13.915.377	26.068
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
4 Nærtstående parter		
5 Ejerforhold		

NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
1 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	-459.929	-1.000.217	-1.460.146
	<u>-334.929</u>	<u>-1.000.217</u>	<u>-1.335.146</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	19.124.000	11.948.287	0
Kreditinstitutter	6.762.703	211.314	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	62.844	62.844	0
	<u>25.949.547</u>	<u>12.222.445</u>	<u>0</u>

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 11.948.287 er der tinglyst pantebreve i selskabets ejendom hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør kr. 13.890.768.

4 Nærtstående parter

De nærtstående parter med bestemmende indflydelse på virksomheden er som følger:

Niels Kønigke Svendsen, direktør
 Jakob Warrer, bestyrelsesmedlem
 Erling Østergaard, bestyrelsesmedlem
 Rasmus Carlsson, bestyrelsesmedlem

NOTER

	2017	2016
		kr. 1000

5 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Penewa A/S, Strandmøllevej 238 B, 4300 Holbæk
Farmer Jones A/S, Ågerupvej 104, Ågerup, 4390 Vipperød
Ejendomsselskabet Alba ApS, Jagtvej 28, 4300 Holbæk
Holinvest ApS, Solbakken 14, 4300 Holbæk