

**Slotsbakken ApS**

Strandmøllevej 238 B  
4300 Holbæk

CVR-nr. 29 84 44 53

**ÅRSRAPPORT**

1. januar 2018 til 31. december 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17/4 2019

\_\_\_\_\_  
Dirigent

Erhvervsstyrelsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

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 2018 for Slotsbakken ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

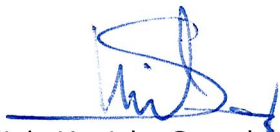
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

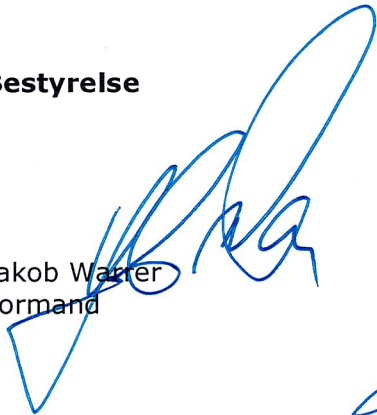
Holbæk, den 9. april 2019

### Direktion



Niels Kønicke Svendsen

### Bestyrelse



Jakob Warrer  
Formand



Erling Østergaard



Rasmus Juul Carlsson



Niels Kønicke Svendsen

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 2018 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 9. april 2019

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 tilfredsstillende.

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

Årsregnskabet for Slotsbakken ApS for 2018 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.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Vi har beregnet en dagsværdi på baggrund af nuværende salgspriser pr. km<sup>2</sup>. Den omregnede dagsværdi udgør kr. 15.262.500.

Vi har ikke bogført opskrivningen på kr. 1.371.732, da denne fortsat er vurderet på baggrund af en skønsmæssig salgpris.

Der afskrives ikke på selskabets ejendomme.

#### **Egenkapital**

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 2018

	2018	2017 kr. 1000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>393.646</b>	<b>-582</b>
Andre finansielle indtægter	653	11
Andre finansielle omkostninger	-250.992	-429
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>143.307</b>	<b>-1.000</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>143.307</b>	<b>-1.000</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	143.307	-1.000
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>143.307</b>	<b>-1.000</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018  
 AKTIVER

	2018	2017 kr. 1000
Investeringsejendomme	13.890.768	13.891
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>13.890.768</b>	<b>13.891</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>13.890.768</b>	<b>13.891</b>
Andre tilgodehavender	0	25
<b>Tilgodehavender</b>	<b>0</b>	<b>25</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>653</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>653</b>	<b>25</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>13.891.421</b>	<b>13.916</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018  
PASSIVER

	2018	2017 kr. 1000
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat	-1.316.840	-1.460
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>-1.191.840</b>	<b>-1.335</b>
Prioritetsgæld	11.948.288	11.948
Kreditinstitutter	201.957	210
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	62.844	64
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>12.213.089</b>	<b>12.222</b>
Kreditinstitutter	2.716.401	2.881
Modtagne forudbetalinger fra kunder	136.271	130
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.500	18
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.870.172</b>	<b>3.029</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>15.083.261</b>	<b>15.251</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>13.891.421</b>	<b>13.916</b>
2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
3 Nærtstående parter		
4 Ejerforhold		

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	11.948.287	11.948.288	0
Kreditinstitutter	211.314	201.957	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	62.844	62.844	0
	<u>12.222.445</u>	<u>12.213.089</u>	<u>0</u>

**2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 11.948.288 er der tinglyst pantebreve i selskabets ejendom hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør kr. 13.890.768.

**3 Nærtstående parter**

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

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

**4 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