



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68  
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# Slotsdal Ejendomme ApS

Grønholtvej 92, 3480 Fredensborg

CVR-nr. 30 81 18 52

## Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den *11/10-2016*

Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11



## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Slotsdal Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 3. oktober 2016

**Direktion**

Lars Kramer



## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejeren i Slotsdal Ejendomme ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Slotsdal Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 3. oktober 2016

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR nr. 15 91 56 41

Iver Haugsted  
statsautoriseret revisor



## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Slotsdal Ejendomme ApS  
Grønholtvej 92  
3480 Fredensborg

CVR-nr.: 30 81 18 52  
Stiftet: 21. august 2007  
Hjemsted: Fredensborg  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion**

Lars Kramer

**Revision**

Christensen Kjørulff, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabet driver aktiviteter med køb, investering og udlejning af fast ejendom, samt rådgivning i forbindelse med investeringsejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 2.744 t.kr. mod 3.069 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.155 t.kr. mod 2.781 t.kr. sidste år. Årets resultat svarer til ledelsens forventninger.

Selskabets ejendomme er i lighed med sidste år indregnet til en af ledelsen skønnet dagsværdi, baseret på aktuelle og forventede indtægter og udgifter, herunder forventet vægtet afkastkrav fra investor. Der har ikke været anvendt eksterne vurderingsmænd. Selskabets ejendomsportefølje er værdiansat ud fra et afkastkrav fra investor på 5-6,4% og fastsættes ejendom for ejendom. Der henvises endvidere til den anvendte regnskabspraksis.

Selskabet har afgivet indeståelseserklæring for sit tilgodehavende hos moderselskabet på t.kr. 2.103.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.743.603</b>	<b>3.069.206</b>
1 Personaleomkostninger	-831.596	-303.941
Andre driftsomkostninger	0	-238.572
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	1.350.229
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-97.646	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.814.361</b>	<b>3.876.922</b>
Andre finansielle indtægter	128.578	130.179
Øvrige finansielle omkostninger	-460.377	-478.699
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.482.562</b>	<b>3.528.402</b>
Skat af årets resultat	-327.552	-747.226
<b>Årets resultat</b>	<b>1.155.010</b>	<b>2.781.176</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.155.010	2.781.176
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.155.010</b>	<b>2.781.176</b>





## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme	16.981.000	16.981.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.981.000</u>	<u>16.981.000</u>
Andre tilgodehavender	231.282	233.067
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>231.282</u>	<u>233.067</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>17.212.282</u></b>	<b><u>17.214.067</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	32.500	25.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.103.178	1.868.241
Periodeafgrænsningsposter	31.875	0
Tilgodehavender i alt	<u>2.167.553</u>	<u>1.893.241</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.167.553</u></b>	<b><u>1.893.241</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>19.379.835</u></b>	<b><u>19.107.308</u></b>



## Balance 30. juni

---

<b>Passiver</b>		
Note	2016	2015
<b>Egenkapital</b>		
2 Virksomhedskapital	125.000	125.000
3 Overført resultat	6.875.476	5.720.467
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.000.476</b>	<b>5.845.467</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.065.747	964.555
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.065.747</b>	<b>964.555</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	6.972.367	7.313.043
Gæld til pengeinstitutter	2.176.691	2.759.099
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	226.360	402.351
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.375.418	10.474.493
Kortfristet del af langfristet gæld	1.676.396	1.547.900
Anden gæld	261.798	274.893
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.938.194	1.822.793
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.313.612</b>	<b>12.297.286</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>19.379.835</b>	<b>19.107.308</b>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

7 Nærtstående parter



## Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>		
<b>1. Personalemkostninger</b>				
Lønninger og gager	793.850	281.400		
Andre omkostninger til social sikring	10.637	3.733		
Personalemkostninger i øvrigt	27.109	18.808		
	<u>831.596</u>	<u>303.941</u>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>1</u>		
	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>		
<b>2. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. juli 2015	125.000	125.000		
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>		
<b>3. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. juli 2015	5.720.466	2.939.291		
Årets overførte overskud eller underskud	1.155.010	2.781.176		
	<u>6.875.476</u>	<u>5.720.467</u>		
<b>4. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>
	<u>første år</u>	<u>efter 5 år</u>	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	306.396	4.392.793	7.278.763	7.490.943
Kreditinstitutter i øvrigt	1.000.000	0	1.000.000	1.000.000
Gæld til pengeinstitutter	370.000	700.000	2.546.691	3.129.099
	<u>1.676.396</u>	<u>5.092.793</u>	<u>10.825.454</u>	<u>11.620.042</u>
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 16.981 t.kr.				



## Noter

---

### 5. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)**

Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere med varierende opsigelse.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.650 t.kr. til sikkerhed for bankgæld.

Selskabet har indgået leasingaftale. Kontrakten løber indtil 30. april 2017. Restværdien ved kontraktens udløb udgør ca. 990 t.kr. for selskabet. Leasingydelsen indtil udløb udgør ca 17. t.kr. pr. måned.

### 6. **Eventualposter**

#### **Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med KvsK ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 7. **Nærtstående parter**

#### **Ejerforhold**

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

KvsK ApS, Fredensborg



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Slotsdal Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning fra lejeindtægter fra investeringsejendomme og rådgivning fra disse aktiviteter, omkostninger fra ejendommens drift samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning fra lejeindtægter indregnes for perioden og konsulentindtægter indregnes efter faktureringsprincippet. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Slotsdal Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.