

## **Sunset Ejendomsinvest ApS**

Kongevejen 331, 1.th  
2840 Holte

CVR-nr. 30 92 53 27

### **Årsrapport for 2015/16**

(9. regnskabsår)

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 5. december 2016

---

Lars Melvin Scharf  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

## **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Sunset Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 9. november 2016

## Direktion

Lars Melvin Scharf

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## Til kapitalejeren i Sunset Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sunset Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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.

Hellerup, den 9. november 2016

CVR-nr. 33 25 68 76



Lasse Nørgård  
Statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Sunset Ejendomsinvest ApS  
Kongevejen 331, 1.th  
2840 Holte

CVR-nr.: 30 92 53 27  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni  
Stiftet: 1. oktober 2007  
Hjemsted: Rudersdal

## Direktion

Lars Melvin Scharf

## Revisor

Crowe Horwath  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab  
Rygårds Allé 104  
2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er investering i boliger i København samt udlejning heraf.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på DKK 275.208, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en negativ egenkapital på DKK 261.926.

Det forventes, at selskabet ved forbedret fremtidig indtjening kan retablere selskabskapitalen.

Ejerkredsen vil støtte selskabet såvel likviditetsmæssigt som finansielt det kommende regnskabsår. På baggrund heraf vurderes selskabet således at være i stand til at servicere dets gældsforpligtelser det kommende år, hvorfor selskabet vurderes at opfylde going concern princippet.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sunset Ejendomsinvest ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i DKK

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter fratrukket direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med indtjening.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

# Anvendt regnskabspraksis

## Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Værdien af investeringsejendomme opgøres til skønnede handelsværdier ved bl.a. at kapitalisere investeringsejendommenes normaliserede nettoafkast med kapitalafkastkravet for den enkelte ejendom. Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsaktiver og prioritetsgæld.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under værdireguleringer af investeringsaktiver og prioritetsgæld.

### Tilgodehavender

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

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. juli 2015 - 30. juni 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> TDKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>60.743</b>	<b>161</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver og prioritetsgæld	2	<u>-53.949</u>	<u>-123</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>6.794</b>	<b>38</b>
Finansielle omkostninger	3	<u>-282.002</u>	<u>-185</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-275.208</b>	<b>-147</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-275.208</u></b>	<b><u>-147</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-275.208</u>	<u>-147</u>
		<b><u>-275.208</u></b>	<b><u>-147</u></b>

## Balance pr. 30. juni 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> TDKK
<b>Aktiver</b>			
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>3.550</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>3.550</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>2</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>3.552</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><u><b>0</b></u></u>	<u><u><b>3.552</b></u></u>

## Balance pr. 30. juni 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> TDKK
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		-386.926	-111
<b>Egenkapital i alt</b>	4	<u><b>-261.926</b></u>	<u><b>14</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	2.840
Gæld til tilknyttede virksomheder		261.926	547
Anden gæld		0	151
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>261.926</b></u>	<u><b>3.538</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u><b>261.926</b></u>	<u><b>3.538</b></u>
<b>Passiver</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>3.552</b></u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter m.v.	5		

## Noter

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Det forventes, at selskabet ved forbedret fremtidig indtjening kan retablere selskabskapitalen.

Ejerkredsen vil støtte selskabet såvel likviditetsmæssigt som finansielt det kommende regnskabsår. På baggrund heraf vurderes selskabet således at være i stand til at servicere dets gældsforpligtelser det kommende år, hvorfor selskabet vurderes at opfylde going concern princippet.

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	TDKK
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver og prioritetsgæld</b>		
Tab ved salg af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>-202</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>-202</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>-53.949</u>	<u>79</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsaktiver	<u>-53.949</u>	<u>79</u>
	<u><u>-53.949</u></u>	<u><u>-123</u></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	265.963	80
Andre finansielle omkostninger	<u>16.039</u>	<u>105</u>
	<u><u>282.002</u></u>	<u><u>185</u></u>

## Noter

### 4 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2015	125.000	-111.718	13.282
Årets resultat	0	-275.208	-275.208
<b>Egenkapital 30. juni 2016</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>-386.926</u></b>	<b><u>-261.926</u></b>

### 5 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet LMS Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat og renter.