

Sverigesvej Løkken ApS

Godthåbsvej 6 B, 9230 Svenstrup J

CVR-nr. 31 25 92 82

Årsrapport

1. juli - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2019.

Oluf Bagge Hjortlund
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli - 31. december 2018	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2018 for Sverigesvej Løkken 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup J, den 15. april 2019

Direktion

Oluf Bagge Hjortlund

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Sverigesvej Løkken ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sverigesvej Løkken ApS for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2018 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 Etiske 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.

Aalborg, den 15. april 2019

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Jens Aaen

statsautoriseret revisor
mne14950

Selskabsoplysninger

Selskabet	Sverigesvej Løkken ApS Godthåbsvej 6 B 9230 Svenstrup J
	CVR-nr.: 31 25 92 82
	Regnskabsår: 1. juli - 31. december
Direktion	Oluf Bagge Hjortlund
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Modervirksomhed	Bauta Gruppen IVS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom og efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 203 t.kr. mod 3.777 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 122 t.kr. mod 3.742 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Det aflagte regnskabsår 2018 omfatter en 6 måneders regnskabsperiode mod 12 måneder for sammenligningsåret 2017/2018.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/7 2018 - 31/12 2018	1/7 2017 - 30/6 2018
Bruttofortjeneste	203.212	3.776.748
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	0	250.000
Driftsresultat	203.212	4.026.748
Andre finansielle indtægter	0	38
2 Øvrige finansielle omkostninger	-47.855	-273.936
Resultat før skat	155.357	3.752.850
Skat af årets resultat	-33.814	-10.780
Årets resultat	121.543	3.742.070
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	121.543	3.742.070
Disponeret i alt	121.543	3.742.070

Balance

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>31/12 2018</u>	<u>30/6 2018</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	<u>4.850.000</u>	<u>4.850.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.850.000</u>	<u>4.850.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>4.850.000</u>	<u>4.850.000</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>92.978</u>
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>92.978</u>
Likvide beholdninger	<u>43.374</u>	<u>240</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>43.374</u>	<u>93.218</u>
Aktiver i alt	<u>4.893.374</u>	<u>4.943.218</u>

Balance

Passiver		<u>31/12 2018</u>	<u>30/6 2018</u>
Note			
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	200.000	200.000
5	Overført resultat	236.491	114.948
	Egenkapital i alt	<u>436.491</u>	<u>314.948</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	3.013.268	3.122.900
7	Gæld til pengeinstitutter	799.873	800.235
	Deposita	237.500	237.500
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.050.641</u>	<u>4.160.635</u>
	Gældsforpligtelser	294.937	334.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.550	43.692
	Gæld til tilknyttede virksomheder	20.723	59.372
	Selskabsskat	44.594	10.780
	Anden gæld	28.438	19.791
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>406.242</u>	<u>467.635</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.456.883</u>	<u>4.628.270</u>
	Passiver i alt	<u>4.893.374</u>	<u>4.943.218</u>
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

Noter

	1/7 2018 - 31/12 2018	1/7 2017 - 30/6 2018
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	0	250.000
	0	250.000
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	13.371	0
Andre finansielle omkostninger	34.484	273.936
	47.855	273.936
	31/12 2018	30/6 2018
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2018	7.179.382	7.179.382
Kostpris 31. december 2018	7.179.382	7.179.382
Regulering til dagsværdi 1. juli 2018	-2.329.382	-2.579.382
Årets regulering til dagsværdi	0	250.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2018	-2.329.382	-2.329.382
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	4.850.000	4.850.000
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p>		
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2018	200.000	200.000
	200.000	200.000

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>30/6 2018</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2018	114.948	-3.627.122
Årets overførte overskud eller underskud	<u>121.543</u>	<u>3.742.070</u>
	<u>236.491</u>	<u>114.948</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.233.205	3.342.900
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-219.937</u>	<u>-220.000</u>
	<u>3.013.268</u>	<u>3.122.900</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.121.678</u>	<u>2.348.133</u>
7. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	874.873	914.235
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-75.000</u>	<u>-114.000</u>
	<u>799.873</u>	<u>800.235</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>470.000</u>	<u>559.000</u>

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.233 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 4.850 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.130 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Bauta Gruppen IVS, CVR-nr. 37437204 som administrationsselskab 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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sverigesvej Løkken ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurs tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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 i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme 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”.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 Sverigesvej Løkken 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.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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