

Sølund Ejendomsinvest ApS
Sulsted Landevej 10
9380 Vestbjerg
CVR-nr. 31493129

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.10.2016

Dirigent

Navn: Bo Arvin

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	9
Balance pr. 30.06.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Sølund Ejendomsinvest ApS
Sulsted Landevej 10
9380 Vestbjerg

CVR-nr.: 31493129
Hjemsted: Aalborg Kommune
Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

Direktion

Bo Arvin
Maryrose Yau Arvin

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gøteborgvej 18
9200 Aalborg SV

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 for Sølund Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 06.10.2016

Direktion

Bo Arvin

Maryrose Yau Arvin

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Sølund Ejendomsinvest ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sølund Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 06.10.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

René Winther Pedersen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje kapitalandele.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret 2015/16 udviser et overskud på 12.307 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Med henblik på at give et mere retvisende billede er anvendt regnskabspraksis ændret i tilknyttede virksomheder for følgende områder:

Præsentation af dagsværdi af finansielle kontrakter ændres fra indregning i resultatopgørelsen til indregning som egenkapitalposter.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af regnskabspraksis udgør pr 30.06.2016:

- Årets resultat før skat mindskes med 33 t.kr.
- Årets skat af praksisændring udgør 0 t.kr
- Årets resultat efter skat mindskes med 33 t.kr.
- Balancesummen er uændret
- Egenkapitalen er uændret

For 2014/15 er årets resultat efter skat mindsket med 109 t.kr., mens egenkapitalen er uændret.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Anvendt regnskabspraksis

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets lejeindtægter, der indregnes i takt med at retten hertil erhverves.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes af afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Grunde indregnes i anskaffelsesåret til kostpris, da denne vurderes at afspejle dagsværdien.

Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives over den forventede brugstid, som normalt er 10 år, men kan i visse tilfælde udgøre op til 20 år for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, hvis den længere afskrivningsperiode vurderes bedre at afspejle nytten af de pågældende ressourcer.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med en forventet forfaldstid, der ligger ud over et år fra balancedagen, måles til tilbagediskonteret værdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Bruttotab		(98.792)	(250.105)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		12.412.813	4.672.684
Andre finansielle indtægter	1	180.202	256.079
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(510.200)</u>	<u>(865.232)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		11.984.023	3.813.426
Skat af ordinært resultat	3	<u>322.519</u>	<u>203.344</u>
Årets resultat		<u>12.306.542</u>	<u>4.016.770</u>
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		12.412.813	4.672.684
Overført resultat		<u>(106.271)</u>	<u>(655.914)</u>
		<u>12.306.542</u>	<u>4.016.770</u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Investeringsejendomme		0	125.000
Materielle anlægsaktiver	4	<u>0</u>	<u>125.000</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		45.569.406	33.353.335
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.750.000
Finansielle anlægsaktiver	5	<u>45.569.406</u>	<u>35.103.335</u>
Anlægsaktiver		<u>45.569.406</u>	<u>35.228.335</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.048.994	1.187.821
Andre tilgodehavender		23.639	0
Tilgodehavende selskabsskat		523.257	339.241
Tilgodehavender		<u>6.595.890</u>	<u>1.527.062</u>
Likvide beholdninger		<u>116.743</u>	<u>7.553</u>
Omsætningsaktiver		<u>6.712.633</u>	<u>1.534.615</u>
Aktiver		<u>52.282.039</u>	<u>36.762.950</u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	6	135.000	135.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		27.224.588	15.008.517
Overført overskud eller underskud		<u>9.177.562</u>	<u>9.053.802</u>
Egenkapital		<u>36.537.150</u>	<u>24.197.319</u>
Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>1.038.995</u>
Hensatte forpligtelser		<u>0</u>	<u>1.038.995</u>
Skyldig selskabsskat		200.738	135.897
Anden gæld		<u>8.924.134</u>	<u>8.924.134</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>9.124.872</u>	<u>9.060.031</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.220.711	1.562.083
Skyldig selskabsskat		135.896	0
Anden gæld		<u>1.263.410</u>	<u>904.522</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.620.017</u>	<u>2.466.605</u>
Gældsforpligtelser		<u>15.744.889</u>	<u>11.526.636</u>
Passiver		<u>52.282.039</u>	<u>36.762.950</u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter in- dre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	135.000	15.008.517	9.053.802	24.197.319
Øvrige egenkapitalposter	0	(196.742)	230.031	33.289
Årets resultat	0	12.412.813	(106.271)	12.306.542
Egenkapital ultimo	135.000	27.224.588	9.177.562	36.537.150

Noter

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	129.951	255.643
Renteindtægter i øvrigt	251	436
Øvrige finansielle indtægter	50.000	0
	<u>180.202</u>	<u>256.079</u>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	28.863	308.080
Renteomkostninger i øvrigt	481.337	557.152
	<u>510.200</u>	<u>865.232</u>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
3. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	(322.519)	(203.344)
	<u>(322.519)</u>	<u>(203.344)</u>
		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> <u>kr.</u>
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		125.000
Afgange		(125.000)
Kostpris ultimo		<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>0</u>

Noter

	Kapitalan- dele i tilknyt- tede virk- somheder kr.	Tilgodeha- vender hos tilknyttede virksomhe- der kr.
5. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	18.344.818	1.750.000
Afgange	0	(1.750.000)
Kostpris ultimo	18.344.818	0
Opskrivninger primo	11.680.535	0
Egenkapitalreguleringer	33.289	0
Afskrivninger på goodwill	(411.851)	0
Andel af årets resultat	12.824.664	0
Opskrivninger ultimo	24.126.637	0
Nedskrivninger primo	3.327.982	0
Andre reguleringer	(230.031)	0
Nedskrivninger ultimo	3.097.951	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	45.569.406	0

Goodwill udgør 2.882.953 kr.

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Sølund Glyngøre Invest ApS	Aalborg	ApS	100,0
Sølund, Skagen Invest ApS	Aalborg	ApS	100,0
Sølund Idom Invest ApS	Aalborg	ApS	100,0
Ejendomsselskabet Nørrebrogade 56 ApS	Aalborg	ApS	100,0
Terrassehuset Griffenfeldtsgade 4 ApS	Aalborg	ApS	100,0

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
6. Virksomhedskapital			
A-anparter	1.000	1	1.000
B-anparter	134.000	1	134.000
	135.000		135.000

Noter

	Restgæld ef- ter 5 år kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser	
Anden gæld	<u>8.924.134</u>
	<u>8.924.134</u>

8. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabs-skattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.