

Sølund, Skagen Invest ApS
Sulsted Landevej 10
9380 Vestbjerg
CVR-nr. 31575109

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, Skagen Invest ApS
Sulsted Landevej 10
9380 Vestbjerg

CVR-nr.: 31575109

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, Skagen Invest 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.

Vestbjerg, den 06.10.2016

Direktion

Bo Arvin

Maryrose Yau Arvin

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Sølund, Skagen Invest ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sølund, Skagen Invest 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 består i at erhverve, eje og udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret 2015/16 udviser et overskud på 61 t.kr.

Selskabet har tabt hele anpartskapitalen. Selskabets ledelse er opmærksom på kapitalbestemmelserne i Selskabslovens § 119 og vurderer, at selskabskapitalen kan reableres via egen indtjening eller kontante indskud.

Anpartshaveren i moderselskabet er indstillet på at understøtte selskabet finansielt.

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.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

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

- Præsentation af dagsværdiregulering af finansielle kontrakter ændres fra indregning i resultatopgørelsen til indregning som egenkapitalpostering.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af regnskabspraksis udgør pr. 30.06.2016:

- Årets resultat før skat mindskes med 44 t.kr.
- Årets skat af praksisændring udgør 10 t.kr.
- Årets resultat efter skat mindskes med 34 t.kr.
- Balancesummen er uændret.
- Egenkapitalen er uændret.

For 2014/15 er årets resultat efter skat mindsket med 64 t.kr., mens egenkapitalen er uændret.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 resultatopgørelsen, i takt med at retten hertil erhverves. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder og andre tilgodehavender samt nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen. For regnskabsåret 2015/16 er der anvendt en diskonteringsfaktor på 6,03% og 6,06%.

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter aktiver under fremstilling bestemt for salg.

Aktiver måles til kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, aktivet er klar til salg. Finansieringsomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Varebeholdninger nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på prioritetsgælden på statusdagen. Regulering af prioritetsgælden foretages løbende over resultatopgørelsen.

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>
Bruttofortjeneste		381.658	368.895
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		50.000	50.000
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>(8.307)</u>	<u>12.989</u>
Driftsresultat		423.351	431.884
Andre finansielle indtægter	2	45.213	698
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(389.652)</u>	<u>(375.975)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		78.912	56.607
Skat af ordinært resultat	4	<u>(18.169)</u>	<u>6.048</u>
Årets resultat		<u>60.743</u>	<u>62.655</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>60.743</u>	<u>62.655</u>
		<u>60.743</u>	<u>62.655</u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Investeringsejendomme		12.031.151	6.450.000
Materielle anlægsaktiver	5	<u>12.031.151</u>	<u>6.450.000</u>
Udskudt skat		0	39.685
Finansielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>39.685</u>
Anlægsaktiver		<u>12.031.151</u>	<u>6.489.685</u>
Varer under fremstilling		200.446	98.024
Varebeholdninger		<u>200.446</u>	<u>98.024</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		14.613	23.969
Andre tilgodehavender		548.434	517.000
Tilgodehavende selskabsskat		30.776	0
Tilgodehavender		<u>593.823</u>	<u>540.969</u>
Likvide beholdninger		<u>145.800</u>	<u>12.127</u>
Omsætningsaktiver		<u>940.069</u>	<u>651.120</u>
Aktiver		<u><u>12.971.220</u></u>	<u><u>7.140.805</u></u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>(2.781.037)</u>	<u>(2.875.722)</u>
Egenkapital		<u>(2.656.037)</u>	<u>(2.750.722)</u>
Udskudt skat		<u>18.833</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser		<u>18.833</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.597.972	4.602.869
Bankgæld		<u>616.868</u>	<u>729.877</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>5.214.840</u>	<u>5.332.746</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	119.447	114.576
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.496.358	3.647.427
Anden gæld		<u>777.779</u>	<u>796.778</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>10.393.584</u>	<u>4.558.781</u>
Gældsforpligtelser		<u>15.608.424</u>	<u>9.891.527</u>
Passiver		<u>12.971.220</u>	<u>7.140.805</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(2.875.722)	(2.750.722)
Værdireguleringer	0	33.942	33.942
Årets resultat	0	60.743	60.743
Egenkapital ultimo	125.000	(2.781.037)	(2.656.037)

Noter

1. Going concern

Selskabets ledelse er opmærksom på kapitalbestemmelserne i selskabslovgivningen vedrørende tabt virksomhedskapital. Selskabets ledelse forventer, at selskabskapitalen reableres via egen indtjening eller kontante indskud. Anpartshaveren i moderselskabet er indstillet på at understøtte selskabet finansielt.

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	644	698
Renteindtægter i øvrigt	31.434	0
Øvrige finansielle indtægter	13.135	0
	<u>45.213</u>	<u>698</u>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	129.021	104.786
Renteomkostninger i øvrigt	78.438	96.029
Øvrige finansielle omkostninger	182.193	175.160
	<u>389.652</u>	<u>375.975</u>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	(30.776)	0
Ændring af udskudt skat	48.945	(5.103)
Effekt af ændrede skattesatser	0	(945)
	<u>18.169</u>	<u>(6.048)</u>

Noter

	Investerings- ejendomme kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	6.418.305
Tilgange	<u>5.531.151</u>
Kostpris ultimo	<u>11.949.456</u>
Opskrivninger primo	54.590
Årets opskrivninger	<u>50.000</u>
Opskrivninger ultimo	<u>104.590</u>
Af- og nedskrivninger primo	<u>(22.895)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(22.895)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>12.031.151</u>

Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør henholdsvis 6,03% og 6,06% pr. 30.06.2016 (6,0% pr. 30.06.2015). En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 954 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

	Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2014/15 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.	Restgæld ef- ter 5 år kr.
6. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	69	0	4.597.972	4.287.513
Bankgæld	<u>119.378</u>	<u>114.576</u>	<u>616.868</u>	<u>67.349</u>
	<u>119.447</u>	<u>114.576</u>	<u>5.214.840</u>	<u>4.354.862</u>

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Sølund Ejendomsinvest ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens 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 de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 12.031.151 kr.