

SØLUND, SKAGEN INVEST ApS

Sulsted Landevej 10
9380 Vestbjerg
CVR-nr. 31575109

Årsrapport 01.07.2017 - 30.06.2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.09.2018

Dirigent

Navn: Bo Arvin

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017/18	6
Balance pr. 30.06.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

SØLUND, SKAGEN INVEST ApS

Sulsted Landevej 10

9380 Vestbjerg

CVR-nr.: 31575109

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.07.2017 - 30.06.2018

Direktion

Bo Arvin

Maryrose Yau Arvin

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 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. 30.06.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vestbjerg, den 27.09.2018

Direktion

Bo Arvin

Maryrose Yau Arvin

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i SØLUND, SKAGEN INVEST ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SØLUND, SKAGEN INVEST ApS for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 27.09.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

René Winther Pedersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34173

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at erhverve, eje og udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på 30 t.kr.

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

De reelle ejere i moderselskabet er indstillet på at understøtte selskabet finansielt.

Selskabets gæld til tilknyttede virksomheder udgør 6.904 t.kr. pr. 30.06.2018. Ses egenkapital og gæld til tilknyttede virksomheder under et, medfører det en soliditetsgrad på 35,1%.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		495.731	467.076
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		14.247	(6.151)
Af- og nedskrivninger		<u>(6.000)</u>	<u>(1.250)</u>
Driftsresultat		503.978	459.675
Andre finansielle indtægter	3	17.315	15.802
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(482.668)</u>	<u>(523.317)</u>
Resultat før skat		38.625	(47.840)
Skat af årets resultat		<u>(8.960)</u>	<u>49.271</u>
Årets resultat		<u>29.665</u>	<u>1.431</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>29.665</u>	<u>1.431</u>
		<u>29.665</u>	<u>1.431</u>

Balance pr. 30.06.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		12.075.000	12.025.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		22.750	28.750
Materielle anlægsaktiver	5	<u>12.097.750</u>	<u>12.053.750</u>
Anlægsaktiver		<u>12.097.750</u>	<u>12.053.750</u>
Aktiver bestemt for salg		231.669	235.410
Varebeholdninger		<u>231.669</u>	<u>235.410</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		15.503	15.051
Andre tilgodehavender		592.441	562.117
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		50.150	48.056
Periodeafgrænsningsposter		3.043	0
Tilgodehavender		<u>661.137</u>	<u>625.224</u>
Likvide beholdninger		<u>126.756</u>	<u>196.638</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.019.562</u>	<u>1.057.272</u>
Aktiver		<u>13.117.312</u>	<u>13.111.022</u>

Balance pr. 30.06.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>(2.443.467)</u>	<u>(2.609.337)</u>
Egenkapital		<u>(2.318.467)</u>	<u>(2.484.337)</u>
Udskudt skat		<u>236.153</u>	<u>138.626</u>
Hensatte forpligtelser		<u>236.153</u>	<u>138.626</u>
Gæld til realkreditinstitutter		7.157.220	7.296.697
Bankgæld		<u>356.430</u>	<u>475.778</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>7.513.650</u>	<u>7.772.475</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	296.440	296.687
Deposita		53.500	53.500
Modtagne forudbetalinger fra kunder		51.060	39.110
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.918	29.550
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.903.987	6.750.489
Anden gæld	7	<u>356.071</u>	<u>514.922</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>7.685.976</u>	<u>7.684.258</u>
Gældsforpligtelser		<u>15.199.626</u>	<u>15.456.733</u>
Passiver		<u>13.117.312</u>	<u>13.111.022</u>
Going concern	1		
Personaleomkostninger	2		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(2.609.337)	(2.484.337)
Værdireguleringer	0	174.622	174.622
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(38.417)	(38.417)
Årets resultat	0	29.665	29.665
Egenkapital ultimo	125.000	(2.443.467)	(2.318.467)

Noter

1. Going concern

Selskabets ledelse er opmærksomme på bestemmelserne i Selskabsloven vedrørende tabt virksomhedskapital. Selskabets ledelse forventer, at selskabskapitalen kan reableres ved egen indtjening eller kontante indskud. De reelle ejere i moderselskabet er indstillet på at understøtte selskabet finansielt.

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	452	438
Renteindtægter i øvrigt	16.863	13.683
Valutakursreguleringer	0	1.681
	<u>17.315</u>	<u>15.802</u>
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	201.554	217.890
Renteomkostninger i øvrigt	79.497	66.108
Valutakursreguleringer	9.898	0
Øvrige finansielle omkostninger	191.719	239.319
	<u>482.668</u>	<u>523.317</u>

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	11.949.456	30.000
Tilgange	<u>35.753</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>11.985.209</u>	<u>30.000</u>
Opskrivninger primo	98.439	0
Årets opskrivninger	<u>14.247</u>	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<u>112.686</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger primo	(22.895)	(1.250)
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>(6.000)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(22.895)</u>	<u>(7.250)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>12.075.000</u>	<u>22.750</u>

Selskabets investeringsejendomme består af to ejendomme med kombineret retail og boligudlejning beliggende i Skagen. Ejendommene har et samlet areal på 575 m² fordelt på 309 m² retail og 266 m² privat boligudlejning.

Investeringsejendomme er jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

- Lejemål med retail er 100% Udlejet.
- Privat boligudlejning udlejes for kortere perioder med en estimeret årsleje.
- Den årlige leje for retail udgør 1.838 kr./m².
- Den årlige leje for privat boligudlejning udgør 1.060 kr./m².
- Afkastkravet udgør henholdsvis 6,0% og 6,0% pr. 30.06.2018 (5,99% og 6,0% pr. 30.06.2017)
- En ændring af afkastkravet på +/- 0,5% vil henholdsvis reducere den samlede ejendomsværdi med 925 t.kr. og øge den samlede ejendomsværdi med 1.102 t.kr.
- Ejendommen er værdiansat til henholdsvis 20.785 kr./m². og 21.178 kr./m².
- Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	149.852	150.099	7.157.220	5.819.176
Bankgæld	146.588	146.588	356.430	0
	296.440	296.687	7.513.650	5.819.176
			2017/18 kr.	2016/17 kr.
7. Anden gæld				
Moms og afgifter			70.068	54.297
Anden gæld i øvrigt			286.003	460.625
			356.071	514.922

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 286 t.kr. Renteswap er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede prioritetslån.

Renteswap med hovedstol på 622.500 EUR sikrer en fast rente på 3,81% i restløbetiden på 1,5 år. Prioritetsgæld og renteswap er indgået med samme modpart.

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Sølund Ejendomsinvest som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 12.075 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejen omfatter (periodisering).

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Restværdier udgør 0 kr.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville 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. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter aktiver bestemt for salg.

Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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

Aktiver bestemt for salg 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 sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.