

Sølund, Skagen Invest ApS

Sulsted Landevej 10

9380 Vestbjerg

CVR-nr. 31575109

Årsrapport 01.07.2016 - 30.06.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16.11.2017

Dirigent

Navn: Bo Arvin

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 30.06.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Sølund, Skagen Invest ApS
Sulsted Landevej 10
9380 Vestbjerg

CVR-nr.: 31575109
Hjemsted: Aalborg Kommune
Regnskabsår: 01.07.2016 - 30.06.2017

Direktion

Maryrose Yau Arvin
Bo Arvin

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gøteborgvej 18
9200 Aalborg SV

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 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. 30.06.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vestbjerg, den 16.11.2017

Direktion

Maryrose Yau Arvin

Bo 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 01.07.2016 - 30.06.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 16.11.2017

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

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på 1 t.kr.

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

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		467.076	381.658
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(6.151)	50.000
Af- og nedskrivninger		<u>(1.250)</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		459.675	431.658
Andre finansielle indtægter	2	15.802	45.213
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(523.317)</u>	<u>(389.652)</u>
Resultat før skat		(47.840)	87.219
Skat af årets resultat		<u>49.271</u>	<u>(18.169)</u>
Årets resultat		<u>1.431</u>	<u>69.050</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.431</u>	<u>69.050</u>
		<u>1.431</u>	<u>69.050</u>

Balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		12.025.000	12.031.151
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		28.750	0
Materielle anlægsaktiver	4	<u>12.053.750</u>	<u>12.031.151</u>
Anlægsaktiver		<u>12.053.750</u>	<u>12.031.151</u>
Aktiver bestemt for salg		235.410	200.446
Varebeholdninger		<u>235.410</u>	<u>200.446</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		15.051	14.613
Andre tilgodehavender		562.117	548.434
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		48.056	30.776
Tilgodehavender		<u>625.224</u>	<u>593.823</u>
Likvide beholdninger		<u>196.638</u>	<u>145.800</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.057.272</u>	<u>940.069</u>
Aktiver		<u>13.111.022</u>	<u>12.971.220</u>

Balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		(2.609.337)	(2.781.037)
Egenkapital		(2.484.337)	(2.656.037)
Udskudt skat		138.626	18.833
Hensatte forpligtelser		138.626	18.833
Gæld til realkreditinstitutter		7.296.697	4.597.972
Bankgæld		475.778	616.868
Langfristede gældsforpligtelser	5	7.772.475	5.214.840
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	296.687	119.447
Modtagne forudbetalinger fra kunder		39.110	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.750.489	9.496.358
Anden gæld	6	597.972	777.779
Kortfristede gældsforpligtelser		7.684.258	10.393.584
Gældsforpligtelser		15.456.733	15.608.424
Passiver		13.111.022	12.971.220
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitaloppgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(2.781.037)	(2.656.037)
Værdireguleringer	0	170.269	170.269
Årets resultat	0	1.431	1.431
Egenkapital ultimo	125.000	(2.609.337)	(2.484.337)

Noter

1. Going concern

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

	2016/17	2015
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	438	644
Renteindtægter i øvrigt	13.683	31.434
Valutakursreguleringer	1.681	13.135
	15.802	45.213
	2016/17	2015
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	217.890	129.021
Renteomkostninger i øvrigt	66.108	78.057
Øvrige finansielle omkostninger	239.319	182.574
	523.317	389.652
	Investe-	Andre
	rings-	anlæg,
	ejendomme	drifts-
	kr.	materiel og
	kr.	inventar
	kr.	kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	11.949.456	0
Tilgange	0	30.000
Kostpris ultimo	11.949.456	30.000
Opskrivninger primo	104.590	0
Årets opskrivninger	(6.151)	0
Opskrivninger ultimo	98.439	0
Af- og nedskrivninger primo	(22.895)	0
Årets afskrivninger	0	(1.250)
Af- og nedskrivninger ultimo	(22.895)	(1.250)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.025.000	28.750

Noter

4. Materielle anlægsaktiver, fortsat

Selskabets investeringsejendomme består af to ejendomme med kombineret retail og privat 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 1.826 kr./m².
- Den årlige leje for privat boligudlejning udgør 1.090 kr./m².
- Afkastkravet udgør henholdsvis 5,99% og 6,0% pr 30.06.2017 (6,03% og 6,06% pr. 30.06.2016).
- En forøgelse af afkastkravet på 0,5% vil reducere den samlede ejendomsværdi med 922 t.kr.
- Ejendommene er værdiansat til henholdsvis 20.785 kr./m². og 21.019 kr./m².
- Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	150.099	69	7.296.697	6.187.174
Bankgæld	146.588	119.378	475.778	67.349
	296.687	119.447	7.772.475	6.254.523
			2016/17 kr.	2015 kr.
6. Anden gæld				
Moms og afgifter			54.297	30.827
Andre skyldige omkostninger			543.675	746.952
			597.972	777.779

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 461 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 2,5 år. Prioritetsgæld og renteswap er indgået med samme modpart.

Noter

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Sølund Ejendomsinvest ApS som administrationselskab. 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 administrationselskabets årsregnskab.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 12.025 t.kr.

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

Som følge af implementering af ny årsregnskabslov er anvendt regnskabspraksis ændret for følgende områder:

- Indregning af gæld til realkreditinstitutter ændres fra dagsværdi til amortiseret kostpris.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af ændret regnskabspraksis udgør pr. 30.06.2017:

- Årets resultat før skat øges med 42 t.kr.
- Skat af praksisændring udgør 8 t.kr.
- Årets resultat efter skat øges med 35 t.kr.
- Balancesummen er uændret.
- Egenkapitalen er øget med 26 t.kr.

For 2015/16 er årets resultat efter skat øget med 8 t.kr. og egenkapitalen er uændret.

Bortset fra ovenstående 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

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

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 opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest 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.

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

Materielle anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

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 ejendommens 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 ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter aktiver bestemt for salg.

Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg måles til kostpris.

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

Aktiver bestemt for salg 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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel 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.