

SØLUND IDOM INVEST ApS

Sulsted Landevej 10
9380 Vestbjerg
CVR-nr. 32770401

Årsrapport 01.07.2017 - 30.06.2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.09.2018

Dirigent

Navn: Bo Arvin

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	2
Resultatopgørelse for 2017/18	2
Balance pr. 30.06.2018	2
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	2
Noter	2
Anvendt regnskabspraksis	2

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

SØLUND IDOM INVEST ApS

Sulsted Landevej 10

9380 Vestbjerg

CVR-nr.: 32770401

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 IDOM 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 IDOM INVEST ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SØLUND IDOM 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 215 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.

Gæld til tilknyttede virksomheder udgør 1.238 t.kr. pr 30.06.2018. Ses egenkapital og gæld til tilknyttede virksomheder under et, medfører det en soliditetsgrad på 36,8%

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		151.218	156.656
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		175.000	25.000
Af- og nedskrivninger		<u>(2.875)</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		323.343	181.656
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(47.535)</u>	<u>(48.230)</u>
Resultat før skat		275.808	133.426
Skat af årets resultat		<u>(60.677)</u>	<u>(29.354)</u>
Årets resultat		<u>215.131</u>	<u>104.072</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>215.131</u>	<u>104.072</u>
		<u>215.131</u>	<u>104.072</u>

Balance pr. 30.06.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		2.750.000	2.575.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		25.875	0
Materielle anlægsaktiver	4	<u>2.775.875</u>	<u>2.575.000</u>
Udskudt skat		109.685	149.226
Finansielle anlægsaktiver		<u>109.685</u>	<u>149.226</u>
Anlægsaktiver		<u>2.885.560</u>	<u>2.724.226</u>
Andre tilgodehavender		0	2.181
Periodeafgrænsningsposter		10.455	1.451
Tilgodehavender		<u>10.455</u>	<u>3.632</u>
Likvide beholdninger		<u>130.335</u>	<u>97.641</u>
Omsætningsaktiver		<u>140.790</u>	<u>101.273</u>
Aktiver		<u>3.026.350</u>	<u>2.825.499</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		(247.711)	(462.842)
Egenkapital		(122.711)	(337.842)
Gæld til realkreditinstitutter		1.751.036	1.767.846
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.751.036	1.767.846
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	15.981	14.977
Bankgæld		0	834
Deposita		86.000	76.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.095	22.021
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.237.880	1.258.342
Skyldige sambeskatningsbidrag		21.136	23.321
Anden gæld		2.933	0
Kortfristede gældsforpligtelser		1.398.025	1.395.495
Gældsforpligtelser		3.149.061	3.163.341
Passiver		3.026.350	2.825.499
Going concern	1		
Personaleomkostninger	2		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitaloppgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(462.842)	(337.842)
Årets resultat	0	215.131	215.131
Egenkapital ultimo	125.000	(247.711)	(122.711)

Noter

1. Going concern

Selskabets ledelse er opmærksomme på kapitalbestemmelserne 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.

	<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 omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	36.217	37.660
Renteomkostninger i øvrigt	<u>11.318</u>	<u>10.570</u>
	<u>47.535</u>	<u>48.230</u>
	<u>Investe-</u>	<u>Andre</u>
	<u>rings-</u>	<u>anlæg,</u>
	<u>ejendomme</u>	<u>drifts-</u>
	<u>kr.</u>	<u>materiel og</u>
		<u>inventar</u>
		<u>kr.</u>
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	3.198.789	0
Tilgange	<u>0</u>	<u>28.750</u>
Kostpris ultimo	<u>3.198.789</u>	<u>28.750</u>
Opskrivninger primo	(619.448)	0
Årets opskrivninger	<u>175.000</u>	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<u>(444.448)</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger primo	(4.341)	0
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>(2.875)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(4.341)</u>	<u>(2.875)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.750.000</u>	<u>25.875</u>

Selskabets investeringsejendom er en beboelsesejendom på 339 m² beliggende i Holstebro. Investeringsejendommen er jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Noter

- Ejendommen er 100% udlejet pr. 30.06.2018.
- Den årlige leje udgør 637 kr./m².
- Afkastkravet udgør 6,03% pr. 30.06.2018 (6,29% pr. 30.06.2017).
- En ændring af afkastkravet på +/- 0,5%-point vil henholdsvis reducere dagsværdien med 211 t.kr. og øge dagsværdien med 248 t.kr.
- Ejendomme er værdiansat til 8.112 kr./m².
- Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	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.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	15.981	14.977	1.751.036	1.687.059
	15.981	14.977	1.751.036	1.687.059

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Sølund Ejendomsinvest ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og 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.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.750.000 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 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 administrationsomkostninger, 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 omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger 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 tilknyttede virksomheder. 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

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
---	------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Restværdi udgør 0 kr.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

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.

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 nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende 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.