

SØLUND GLYNGØRE INVEST ApS

Sulsted Landevej 10
9380 Vestbjerg
CVR-nr. 33041381

Årsrapport 01.07.2018 - 30.06.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21.10.2019

Dirigent

Navn: Bo Arvin

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018/19	6
Balance pr. 30.06.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

SØLUND GLYNGØRE INVEST ApS

Sulsted Landevej 10

9380 Vestbjerg

CVR-nr.: 33041381

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.07.2018 - 30.06.2019

Direktion

Bo Arvin

Maryrose Yau Arvin

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 for SØLUND GLYNGØRE 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. 30.06.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vestbjerg, den 21.10.2019

Direktion

Bo Arvin

Maryrose Yau Arvin

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i SØLUND GLYNGØRE INVEST ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SØLUND GLYNGØRE INVEST ApS for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019, 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. 30.06.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 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 21.10.2019

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 underskud på 695 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		228.375	331.756
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(650.000)	50.000
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>(15.189)</u>
Driftsresultat		(421.625)	366.567
Andre finansielle indtægter	2	63.456	61.608
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(177.756)</u>	<u>(191.332)</u>
Resultat før skat		(535.925)	236.843
Skat af årets resultat		<u>(159.250)</u>	<u>(52.106)</u>
Årets resultat		(695.175)	184.737
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(695.175)</u>	<u>184.737</u>
		(695.175)	184.737

Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		5.850.000	6.500.000
Materielle anlægsaktiver	4	5.850.000	6.500.000
Udskudt skat		23.657	164.262
Finansielle anlægsaktiver	5	23.657	164.262
Anlægsaktiver		5.873.657	6.664.262
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.178.647	2.115.191
Andre tilgodehavender		23.590	32.669
Tilgodehavender		2.202.237	2.147.860
Likvide beholdninger		206.436	75.583
Omsætningsaktiver		2.408.673	2.223.443
Aktiver		8.282.330	8.887.705

Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		1.982.984	2.572.881
Egenkapital		2.107.984	2.697.881
Gæld til realkreditinstitutter		5.341.474	5.424.351
Langfristede gældsforpligtelser	6	5.341.474	5.424.351
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	79.862	51.086
Deposita		155.445	152.798
Leverandører af varer og tjenesteydelser		131.315	30.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		297.169	224.938
Skyldige sambeskatningsbidrag		48.339	52.983
Anden gæld	7	120.742	253.668
Kortfristede gældsforpligtelser		832.872	765.473
Gældsforpligtelser		6.174.346	6.189.824
Passiver		8.282.330	8.887.705
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	2.572.881	2.697.881
Værdireguleringer	0	134.972	134.972
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(29.694)	(29.694)
Årets resultat	0	(695.175)	(695.175)
Egenkapital ultimo	125.000	1.982.984	2.107.984

Noter

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	0	14.905
Andre omkostninger til social sikring	0	284
	0	15.189

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	63.456	61.608
	63.456	61.608

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	6.748	6.698
Renteomkostninger i øvrigt	26.154	36.481
Valutakursreguleringer	3.393	4.861
Øvrige finansielle omkostninger	141.461	143.292
	177.756	191.332

	Investe- rings- ejendomme
	kr.
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	7.506.248
Kostpris ultimo	7.506.248
Opskrivninger primo	(919.040)
Årets opskrivninger	(650.000)
Opskrivninger ultimo	(1.569.040)
Af- og nedskrivninger primo	(87.208)
Af- og nedskrivninger ultimo	(87.208)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.850.000

Selskabets investeringsejendom er en beboelsesejendom på 924 m² beliggende i Roslev. Investerings- ejendommen er jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Noter

- Ejendommen har et enkelt lejemål, der ikke er udlejet pr 30.06.2019.
- Den årlige leje udgør 622 kr./m2.
- Afkastkravet udgør 6,30% pr. 30.06.2019 (6,74% pr. 30.06.2018).
- En ændring af afkastkravet på +/- 0,5%-point vil henholdsvis reducere værdien med 430 t.kr. og øge værdien med 505 t.kr.
- Ejendommen er værdiansat til 6.331 kr./m2.
- Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af værdien,

	Udskudt skat kr.
5. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	164.262
Afgange	<u>(140.605)</u>
Kostpris ultimo	<u>23.657</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>23.657</u>

	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til reakreditinstitutter	79.862	51.086	5.341.474	4.705.266
	<u>79.862</u>	<u>51.086</u>	<u>5.341.474</u>	<u>4.705.266</u>
			<u>2018/19 kr.</u>	<u>2017/18 kr.</u>
7. Anden gæld				
Anden gæld i øvrigt			120.742	253.668
			<u>120.742</u>	<u>253.668</u>

I anden gæld indgår to renteswaps med en samlet negativ dagsværdi på 109 t.kr. Renteswaps er indgået til sikring af en fast rente på to af selskabets variabelt forrentede prioritetslån.

- Renteswap med hovedstol på 306 t.EUR sikrer en fast rente på 3,7% i en restløbetid på 9 måneder.
- Renteswap med hovedstol 1.495 t.kr. sikrer en fast rente på 3,91% i restløbetid på 9 måneder.
- Prioritetsgæld og renteswappene er indgået med samme modpart.

Noter

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Sølund Ejendomsinvest Holding A/S 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.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 5.850 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 ejendomsomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

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 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

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.

Tilgodehavender

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

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 nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.