



Sølund Glyngøre Invest ApS

Sulsted Landevej 10
9380 Vestbjerg
CVR-nr. 33041381

Årsrapport 01.07.2021 - 30.06.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
07.12.2022

Bo Arvin
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021/22	7
Balance pr. 30.06.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Sølund Glyngøre Invest ApS

Sulsted Landevej 10

9380 Vestbjerg

CVR-nr.: 33041381

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.07.2021 - 30.06.2022

Direktion

Bo Arvin, direktør

Maryrose Yau Arvin, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022 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. 30.06.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vestbjerg, den 07.12.2022

Direktion

Bo Arvin
direktør

Maryrose Yau Arvin
direktør

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 01.07.2021 - 30.06.2022, 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. 30.06.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

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 07.12.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

René Winther Pedersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34173

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 345 t.kr.

Årets resultat er negativt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 96 t.kr. samt positivt påvirket af kursgevinst ved indfrielse af prioritetsgæld.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		211.042	314.811
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(96.250)	20.000
Driftsresultat		114.792	334.811
Andre finansielle indtægter	1	579.328	22.607
Andre finansielle omkostninger	2	(257.955)	(38.960)
Resultat før skat		436.165	318.458
Skat af årets resultat	3	(110.991)	(59.603)
Årets resultat		325.174	258.855
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		325.174	258.855
Resultatdisponering		325.174	258.855

Balance pr. 30.06.2022

Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Investeringsejendomme		5.850.000	5.885.000
Materielle aktiver	4	5.850.000	5.885.000
Anlægsaktiver		5.850.000	5.885.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	2.266.664
Udskudt skat		0	6.412
Andre tilgodehavender		15.760	9.594
Tilgodehavender		15.760	2.282.670
Likvide beholdninger		1.329.515	305.788
Omsætningsaktiver		1.345.275	2.588.458
Aktiver		7.195.275	8.473.458

Passiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		2.834.027	2.508.853
Egenkapital		2.959.027	2.633.853
Gæld til realkreditinstitutter		0	5.257.884
Langfristede gældsforpligtelser	5	0	5.257.884
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	0	57.800
Deposita		191.502	186.384
Leverandører af varer og tjenesteydelser		93.474	55.587
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.846.693	218.676
Skyldige sambeskatningsbidrag		104.579	59.374
Periodeafgrænsningsposter		0	3.900
Kortfristede gældsforpligtelser		4.236.248	581.721
Gældsforpligtelser		4.236.248	5.839.605
Passiver		7.195.275	8.473.458
Dagsværdioplysninger	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	2.508.853	2.633.853
Årets resultat	0	325.174	325.174
Egenkapital ultimo	125.000	2.834.027	2.959.027

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	29.100	22.607
Øvrige finansielle indtægter	550.228	0
	579.328	22.607

2 Andre finansielle omkostninger

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	68.643	1.549
Renteomkostninger i øvrigt	162.932	37.411
Øvrige finansielle omkostninger	26.380	0
	257.955	38.960

3 Skat af årets resultat

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Aktuel skat	104.579	59.374
Ændring af udskudt skat	6.412	229
	110.991	59.603

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	7.506.248
Tilgange	61.250
Kostpris ultimo	7.567.498
Opskrivninger primo	(1.534.040)
Årets opskrivninger	(96.250)
Opskrivninger ultimo	(1.630.290)
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. Investeringsejendomme er jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

- Alle lejemål er udlejet pr. 30.06.2022
- Den årlige budgetterede leje udgør 655 kr./m².
- Afkastkravet udgør 6,38% pr. 30.06.2022 (6,30% pr. 30.06.2021)
- En ændring af afkastkravet på +/- 0,5% point vil henholdsvis reducere dagsværdien med 428 t.kr. og øge dagsværdien med 493 t.kr.
- Ejendommen er værdiansat til 6.331 kr./m².
- Ejendomsværdi understøttes af salgsværdi efter statusdagen.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	57.800
	57.800

6 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	5.850.000
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(96.250)

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Sølund Ejendomsselskab Holding A/S som administrationsselskab. 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 administrationsselskabets årsregnskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

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.

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 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.

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 samt amortisering af finansielle forpligtelser 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).

Balancen

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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.

Tilgodehavender

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

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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.