

Suncore Ejendomme ApS

Hesselhøjvej 70, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 34 49 00 82

Årsrapport

1. juli 2019 - 30. juni 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. november 2020.

Søren Rosenville Mirzai
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Suncore Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 20. oktober 2020

Direktion

Søren Rosenville Mirzai

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Suncore Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Suncore Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 20. oktober 2020

Revisionshuset Tal & Tanker

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64

Per Jensen
Statsautoriseret revisor
mne34087

Selskabsoplysninger

Selskabet	Suncore Ejendomme ApS Hesselhøjvej 70 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 34 49 00 82
	Stiftet: 9. maj 2012
	Hjemsted: Silkeborg
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Søren Rosenville Mirzai
Revisor	Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Stagehøjvej 22 8600 Silkeborg
Modervirksomhed	Mirzai Holding ApS 26 63 94 76

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at købe, sælge og udleje fast ejendom.

Der har i regnskabsåret ikke været væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.024.196 kr. mod 864.551 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 6.374.143 kr. mod 251.631 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Suncore Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ledelsen har valgt at ændre regnskabspraksis vedrørende måling af selskabets investeringsejendomme. Selskabet har valgt, at fra og med regnskabsåret 2019/20 måles selskabets investeringsejendomme til dagsværdi efter årsregnskabsloven § 38. Sammenligningstal er ikke tilpasset, da det ikke har været muligt at foretage en vurdering af investeringsejendommenes dagsværdi pr. 30. juni 2019.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter for udlejning af ejendomme, drift af udlejningsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger reklame, administration og lokaler.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Suncore Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Bruttofortjeneste	1.024.196	864.551
Værdiregulering af investeringsejendomme	7.770.531	0
1 Personaleomkostninger	-363.009	-249.952
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	0	-127.708
Driftsresultat	8.431.718	486.891
Andre finansielle indtægter	0	1.259
2 Øvrige finansielle omkostninger	-261.767	-163.719
Resultat før skat	8.169.951	324.431
Skat af årets resultat	-1.795.808	-72.800
Årets resultat	6.374.143	251.631
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	6.374.143	251.631
Disponeret i alt	6.374.143	251.631

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	29.275.914	16.173.672
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>29.275.914</u>	<u>16.173.672</u>
Deposita	0	7.800
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>7.800</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>29.275.914</u>	<u>16.181.472</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	76.551	137.350
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.818	0
Periodeafgrænsningsposter	0	15.654
Tilgodehavender i alt	<u>79.369</u>	<u>153.004</u>
Likvide beholdninger	<u>1.362.971</u>	<u>1.115.006</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.442.340</u>	<u>1.268.010</u>
Aktiver i alt	<u>30.718.254</u>	<u>17.449.482</u>

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	400.000	400.000
5 Overført resultat	6.863.607	489.464
Egenkapital i alt	7.263.607	889.464
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.834.772	97.000
Hensatte forpligtelser i alt	1.834.772	97.000
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	8.284.013	8.775.212
Deposita	344.350	372.750
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	58.036	63.800
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.686.399	9.211.762
Modtagne forudbetalinger fra kunder	85.886	113.027
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	25.457
Gæld til tilknyttede virksomheder	12.601.830	6.980.642
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	63.800	0
Anden gæld	166.960	132.130
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.933.476	7.251.256
Gældsforpligtelser i alt	21.619.875	16.463.018
Passiver i alt	30.718.254	17.449.482
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	359.053	246.714
Andre omkostninger til social sikring	2.840	2.272
Personaleomkostninger i øvrigt	1.116	966
	<u>363.009</u>	<u>249.952</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	121.188	74.859
Andre finansielle omkostninger	140.579	88.860
	<u>261.767</u>	<u>163.719</u>
3. Investeringsejendomme		
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.</p> <p>Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.</p> <p>Investeringsejendommene er samlet i grupper, hvor de centrale forudsætninger ikke afviger væsentlig indbyrdes. De anvendte afkastkrav for grupperne af investeringsejendomme er hhv. 4,6%, 5,5%, 6,5%, 7,0% og 8,6%.</p>		
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2019	<u>400.000</u>	<u>400.000</u>
	<u>400.000</u>	<u>400.000</u>

Noter

	<u>30/6 2020</u>	<u>30/6 2019</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2019	489.464	237.833
Årets overførte overskud eller underskud	<u>6.374.143</u>	<u>251.631</u>
	<u>6.863.607</u>	<u>489.464</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.384 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 21.363 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 530 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Mirzai Holding ApS, CVR-nr. 26 63 94 76 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Søren Rosenville Mirzai

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-723402668795
Tidspunkt for underskrift: 19-11-2020 kl.: 12:59:39
Underskrevet med NemID

Søren Rosenville Mirzai

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-723402668795
Tidspunkt for underskrift: 19-11-2020 kl.: 12:59:39
Underskrevet med NemID

Per Jensen

Som Statsautoriseret revisor NEM ID
RID: 84233143
Tidspunkt for underskrift: 19-11-2020 kl.: 14:37:15
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: bb576144NYT241049094

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.