

# Sølvi Jonsson Ejendomme ApS

Bjergegade 17, 2, 3000 Helsingør

CVR-nummer 34 59 86 81

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den / 2016

---

Sølvi Jonsson  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Hoved- og nøgletal	2
Ledelsesberetning	3
Ledelsepåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter til årsrapporten	13

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Sølvi Jonsson Ejendomme ApS Bjergegade 17, 2 3000 Helsingør  Hjemstedskommune: Helsingør
Direktion	Sølvi Jonsson
Bank	Danske Bank Stengade 57 B 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	19. juni 2015
Regnskabsår	1. januar - 31. december

## Hoved- og nøgletal

Hovedtal i t.kr.	2015	2014	2013	2012
Bruttofortjeneste	-41	-243	-145	-97
Resultat af primær drift	-41	-243	-145	-97
Finansielle poster, netto	-23	-20	-19	-37
Resultat før skat	-64	-263	-165	-133
Årets resultat	-64	-263	-165	-133
Anlægsaktiver	0	1.866	1.866	1.866
Omsætningsaktiver	230	342	779	1.051
Aktiver i alt	230	2.208	2.645	2.917
Selskabskapital	100	100	100	100
Egenkapital	205	269	532	697
Hensættelser	0	0	0	-33
Langfristet gæld	0	1.087	1.087	1.087
Kortfristet gæld	25	852	1.026	1.133
Passiver i alt	230	2.208	2.645	2.884
Nøgletal i %				
Afkastningsgrad	-17,8	-11,0	-5,5	-3,3
Likviditetsgrad	920,0	40,1	75,9	0,0
Soliditetsgrad	89,1	12,2	20,1	23,9
Forrentning af egenkapitalen	-27,0	-65,7	-26,9	-33,4

## Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad:	Resultat af primær drift x 100 / Samlede aktiver
Likviditetsgrad:	Omsætningsaktiver x 100 / Kortfristet gæld
Soliditetsgrad:	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver
Forrentning af egenkapitalen:	Årets resultat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i året været investering i og udlejning af ejendomme.

### Udvikling i regnskabsåret

Selskabet har haft et mindre driftsunderskud end tidligere år, hvilket blandt andet skyldes salg af selskabets ejendom, som har givet en avance på kr. 224.200. I 2016 er forventningen at selskabets aktivitet bliver stigende hvorved der kan realiseres driftsoverskud.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Sølvi Jonsson Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Helsingør, den 8. januar 2016.

Direktion

Sølvi Jonsson

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Sølvi Jonsson Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sølvi Jonsson Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 Ethiske 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.

Helsingør, den 8. januar 2016  
Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s  
Kongevejen 3, 3000 Helsingør

Niels Borum Madsen  
statsautoriseret revisor

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Sølvi Jonsson Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakurs-differencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.



## Regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået vareforbrug samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at indtægter forfalder til betaling. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger i form af direkte ejendomsomkostninger der er medgået til at opnå årets lejeindtægt.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle aktiver. Fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle aktiver opgøres som salgsprisen med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, transaktioner i fremmed valuta og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Sølvi Jonsson Holding ApS fungerer som administrations-selskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til skønnet dagsværdig. Ændringer i dagsværdien føres over resultatopgørelsen.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforretningen for tilsvarende ejendoms-kategorien inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforretningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontraktens uopsigelsesperiode, de eksisterende lejes bonitet, ejendommenes vedligeholdelsesstand samt budgettet for det kommende år.

Nettoforretningen beregnes som den totale huslejeindtægt med fradrag af direkte omkostninger i form af vedligeholdelsesomkostninger, administrationsomkostning samt andelen af varme- og fællesomkostninger som pålignes investeringsejendommen divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag fra deposita.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber udgiftsføres i resultatopgørelsen under andre eksterne omkostninger.

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 årlige måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger for investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Regnskabspraksis

### Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab Sølvi Jonsson Holding ApS. Som følge heraf indregnes aktuelle skatte tilgodehavender og aktuelle skatteforpligtelser i balancen enten under "tilgodehavender eller gæld til tilknyttede virksomheder".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar 2015 - 31. december 2015

Note	2015	2014
Bruttofortjeneste	-40.764	-243.105
Resultat af primær drift	-40.764	-243.105
2 Finansielle indtægter	0	0
2 Finansielle omkostninger	23.240	19.937
Resultat før skat	-64.004	-263.042
3 Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-64.004	-263.042
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	-64.004	-263.042
Disponeret	-64.004	-263.042

## Balance 31. december 2015

## Aktiver

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Grunde og bygninger	0	1.865.800
4 Materielle anlægsaktiver	0	1.865.800
Anlægsaktiver	0	1.865.800
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	149.072	0
Andre tilgodehavender	63.000	63.000
Periodeafgrænsningsposter	0	1.198
Tilgodehavender	212.072	64.198
Likvide beholdninger	17.905	277.829
Omsætningsaktiver	229.977	342.027
Aktiver i alt	229.977	2.207.827

## Balance 31. december 2015

## Passiver

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Selskabskapital	100.000	100.000
Overført resultat	104.977	168.981
Foreslået udbytte	0	0
5 Egenkapital	<u>204.977</u>	<u>268.981</u>
6 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	0	1.087.000
Langfristet gæld	<u>0</u>	<u>1.087.000</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	836.846
Anden gæld	25.000	15.000
Kortfristet gæld	<u>25.000</u>	<u>851.846</u>
Gæld i alt	<u>25.000</u>	<u>1.938.846</u>
Passiver i alt	<u>229.977</u>	<u>2.207.827</u>
7 Eventualforpligtelser		

## Noter til årsrapporten

### 1 Ledelsens oplysninger

Selskabets har haft et mindre driftsunderskud end tidligere år, hvilket blandt andet skyldes salg af selskabets ejendom, som har givet en avance på kr. 224.200. I 2016 er forventningen at selskabets aktivitet bliver stigende hvorved der kan realiseres driftsoverskud.

	2015	2014
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	23.240	19.937
	23.240	19.937
3 Skat af årets resultat		
Aktuel skat af årets resultat	0	0
	0	0
4 Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum 1. januar 2015	1.865.800	1.865.800
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	1.865.800	0
Anskaffelsessum 31. december 2015	0	1.865.800
Afskrivninger 1. januar 2015	0	0
Årets værdireguleringer	0	0
Afskrivninger 31. december 2015	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	0	1.865.800
Den offentlige ejendomsvurdering af selskabets ejendomme udgør	0	1.900.000

## Noter til årsrapporten

### 5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Egenkapital 1. januar 2015	100.000	168.981	0
Udbetalt udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	-64.004	0
Egenkapital 31. december 2015	<u>100.000</u>	<u>104.977</u>	<u>0</u>

Selskabskapitalen består af 100.000 anparter af kr. 1

### 6 Kreditinstitutter i øvrigt

Forfald efter 5 år	0	903.147
Forfald 1-5 år	0	183.853
Forfald inden 1 år	0	0
	<u>0</u>	<u>1.087.000</u>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået lejeforpligtelser for i alt 63.000 kr. i uopsigelighedsperioden.