

---

# *Slotssøejendommene ApS*

Slotsgade 52 E, 3400 Hillerød

## Årsrapport for 2016

---

CVR-nr. 34 71 12 83

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 21/2 2017

Jesper Søgaard  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Noter, regnskabspraksis 14

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Slotssøejendommene ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 21. februar 2017

## Direktion

Jesper Søgaard

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Slotssøejendommene ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Slotssøejendommene ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

## Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

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.

Hillerød, den 21. februar 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Morten Munk

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Slotssøejendommene ApS  
Slotsgade 52 E  
3400 Hillerød

CVR-nr.: 34 71 12 83  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 15. september 2012  
Regnskabsår: 4. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Hillerød

**Direktion**

Jesper Søgaard

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Milnersvej 43  
3400 Hillerød

**Pengeinstitut**

Handelsbanken A/S

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom, samt hermed beslægtet virksomhed

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 1.026.848, heraf værdireguleringer på DKK 775.000, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på DKK 527.795.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af eksterne værdiansættelser samt på grundlag af afkastbaseret metode. Der henvises til note 6 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>1.005.732</b>	<b>-319.184</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		775.000	-600.000
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>1.780.732</b>	<b>-919.184</b>
Personaleomkostninger	1	-25.397	-37.814
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.755.335</b>	<b>-956.998</b>
Finansielle indtægter	2	0	14.935
Finansielle omkostninger	3	-438.863	-208.119
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.316.472</b>	<b>-1.150.182</b>
Skat af årets resultat	4	-289.624	272.019
<b>Årets resultat</b>		<b>1.026.848</b>	<b>-878.163</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.026.848	-878.163
		<b>1.026.848</b>	<b>-878.163</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme		27.446.226	26.671.226
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>27.446.226</b>	<b>26.671.226</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>27.446.226</b>	<b>26.671.226</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.409	3.225
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	470.670
Andre tilgodehavender		0	12.953
Udskudt skatteaktiv		0	154.977
Selskabsskat		0	316.146
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.409</b>	<b>957.971</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>79.755</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>84.164</b>	<b>957.971</b>
<b>Aktiver</b>		<b>27.530.390</b>	<b>27.629.197</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-607.795	-1.634.643
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>-527.795</b>	<b>-1.554.643</b>
Hensættelse til udskudt skat		27.497	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>27.497</b>	<b>0</b>
Ansvarlig lånekapital		8.054.853	10.153.241
Gæld til realkreditinstitutter		10.468.079	0
Kreditinstitutter		0	3.769.747
Anden gæld		5.435.630	5.381.810
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>23.958.562</b>	<b>19.304.798</b>
Ansvarlig lånekapital	7	3.000.000	3.000.000
Gæld til realkreditinstitutter	7	214.000	0
Kreditinstitutter	7	0	2.737.653
Modtagne forudbetalinger fra kunder		593.261	603.152
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.681	165.651
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.954	3.166.630
Selskabsskat		107.150	0
Anden gæld	7	107.512	194.056
Periodeafgrænsningsposter		21.568	11.900
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.072.126</b>	<b>9.879.042</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>28.030.688</b>	<b>29.183.840</b>
<b>Passiver</b>		<b>27.530.390</b>	<b>27.629.197</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

# Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	23.001	36.664
Andre omkostninger til social sikring	980	1.046
Andre personaleomkostninger	1.416	104
	<u>25.397</u>	<u>37.814</u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	14.935
	<u>0</u>	<u>14.935</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	53.820	64.756
Andre finansielle omkostninger	385.043	143.363
	<u>438.863</u>	<u>208.119</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	107.150	-316.146
Årets udskudte skat	182.474	44.127
	<u>289.624</u>	<u>-272.019</u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	27.271.226
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0
Valutakursregulering	0
Kostpris 31. december	<u>27.271.226</u>
Værdireguleringer 1. januar	-600.000
Årets værdireguleringer	<u>775.000</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>175.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>27.446.226</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2016	2015
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	27.446.226	26.671.226
Budgetperiode	1 år	1 år

# Noter til årsregnskabet

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	-1.634.643	-1.554.643
Årets resultat	0	1.026.848	1.026.848
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>80.000</b>	<b>-607.795</b>	<b>-527.795</b>

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Ansvarlig lånekapital

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	8.054.853	10.153.241
Langfristet del	8.054.853	10.153.241
Inden for 1 år	3.000.000	3.000.000
	<b>11.054.853</b>	<b>13.153.241</b>

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	9.608.660	0
Mellem 1 og 5 år	859.419	0
Langfristet del	10.468.079	0
Inden for 1 år	214.000	0
	<b>10.682.079</b>	<b>0</b>

### Kreditinstitutter

Efter 5 år	0	3.298.000
Mellem 1 og 5 år	0	471.747
Langfristet del	0	3.769.747
Inden for 1 år	0	113.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	0	2.624.653
Kortfristet del	0	2.737.653
	<b>0</b>	<b>6.507.400</b>

## Noter til årsregnskabet

### 7 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	5.435.630	5.381.810
Langfristet del	5.435.630	5.381.810
Øvrig kortfristet gæld	107.512	194.056
	<u><b>5.543.142</b></u>	<u><b>5.575.866</b></u>

## Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	22.446.226	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt 7 mio. kr., der giver pant i grunde og bygninger, til en samlet regnskabsmæssig værdi af	0	26.671.226

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Fuji ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Der er ikke yderligere sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2016.

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Slotssøjendommene ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter m.v.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til salg samt kontorhold mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhengige omkostninger.



# Noter, regnskabspraksis

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og dets øvrige dattervirksomheder. Den danske selskabskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af afkastbaseret metode for nogle ejendomme samt forventede salgsværdier af nogle ejendomme.

# Noter, regnskabspraksis

## Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, 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.

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.

## Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Anden gæld måles til amortiseret kostpris.