
Slotssøejendommene ApS

Slotsgade 52 E, 3400 Hillerød

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 34 71 12 83

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 16/6 2016

Jesper Søgaard
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 16. juni 2016

Direktion

Jesper Søgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Slotssøejendommene ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Slotssøejendommene ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hillerød, den 16. juni 2016

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: 3. regnskabsår
Hjemstedskommune: Hillerød

Direktion

Jesper Søgaard

Revision

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 2015 udviser et underskud på DKK 878.163, heraf værdireguleringer på DKK -600.000, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på DKK 1.554.643.

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 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015 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	2015 DKK	2014 DKK
Bruttotab før værdireguleringer		-319.184	-477.962
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-600.000	0
Bruttotab efter værdireguleringer		-919.184	-477.962
Personaleomkostninger	1	-37.814	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	0	-63.530
Resultat før finansielle poster		-956.998	-541.492
Finansielle indtægter	3	14.935	60.372
Finansielle omkostninger	4	-208.119	-274.305
Resultat før skat		-1.150.182	-755.425
Skat af årets resultat	5	272.019	211.231
Årets resultat		-878.163	-544.194

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-878.163	-544.194
		-878.163	-544.194

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		26.671.226	27.016.156
Materielle anlægsaktiver	6	26.671.226	27.016.156
Anlægsaktiver		26.671.226	27.016.156
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.225	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		470.670	2.775.149
Andre tilgodehavender		12.953	37.296
Udskudt skatteaktiv		154.977	199.104
Selskabsskat		316.146	12.127
Periodeafgrænsningsposter		0	28.978
Tilgodehavender		957.971	3.052.654
Omsætningsaktiver		957.971	3.052.654
Aktiver		27.629.197	30.068.810

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-1.634.643	-756.480
Egenkapital	7	-1.554.643	-676.480
Ansvarlig lånekapital		10.153.241	16.012.121
Kreditinstitutter		3.769.747	3.888.776
Anden gæld		5.381.810	7.543.299
Langfristede gældsforpligtelser	8	19.304.798	27.444.196
Ansvarlig lånekapital	8	3.000.000	0
Kreditinstitutter	8	2.737.653	2.763.831
Modtagne forudbetalinger fra kunder		603.152	429.847
Leverandører af varer og tjenesteydelser		165.651	95.516
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.166.630	0
Anden gæld		194.056	0
Periodeafgrænsningsposter		11.900	11.900
Kortfristede gældsforpligtelser		9.879.042	3.301.094
Gældsforpligtelser		29.183.840	30.745.290
Passiver		27.629.197	30.068.810
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	36.664	0
Andre omkostninger til social sikring	1.046	0
Andre personaleomkostninger	104	0
	<u>37.814</u>	<u>0</u>
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>63.530</u>
	<u>0</u>	<u>63.530</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	<u>14.935</u>	<u>60.372</u>
	<u>14.935</u>	<u>60.372</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	64.756	0
Andre finansielle omkostninger	<u>143.363</u>	<u>274.305</u>
	<u>208.119</u>	<u>274.305</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-316.146	-12.127
Årets udskudte skat	<u>44.127</u>	<u>-199.104</u>
	<u>-272.019</u>	<u>-211.231</u>

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	27.016.156
Tilgang i årets løb	255.070
Kostpris 31. december	27.271.226
Årets værdireguleringer	-600.000
Værdireguleringer 31. december	-600.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	26.671.226

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

	Måling af investeringsejendomme			
	Afkastbaseret			I alt
	Salgsværdi	metode	Kostpris	
	DKK	DKK	DKK	DKK
Værdi	7.000.000	19.650.000	0	26.650.000
Heraf har ekstern valuar vurderet	7.000.000	0	0	7.000.000

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	4,5	5,0	5,5
Dagsværdi	21.800.000	19.650.000	17.900.000
Ændring i dagsværdi	2.150.000	0	-1.750.000

Noter til årsregnskabet

7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	-756.480	-676.480
Årets resultat	0	-878.163	-878.163
Egenkapital 31. december	80.000	-1.634.643	-1.554.643

Selskabskapitalen består af 800 anparter à nominelt DKK 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsregnskabet

8 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:

	2015 DKK	2014 DKK
Ansvarlig lånekapital		
Efter 5 år	0	16.012.121
Mellem 1 og 5 år	10.153.241	0
Langfristet del	10.153.241	16.012.121
Inden for 1 år	3.000.000	0
	13.153.241	16.012.121
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	3.298.000	3.414.000
Mellem 1 og 5 år	471.747	474.776
Langfristet del	3.769.747	3.888.776
Inden for 1 år	113.000	104.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	2.624.653	2.659.831
Kortfristet del	2.737.653	2.763.831
	6.507.400	6.652.607
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	5.381.810	7.543.299
Langfristet del	5.381.810	7.543.299
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	194.056	0
	5.575.866	7.543.299

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
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	26.671.226	27.016.156

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Fuji ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Slotssøjendommene ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 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 i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til salg samt kontorhold mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhengige omkostninger.

Regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

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

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 investeringsjendomme 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 investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

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

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af

Regnskabspraksis

salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

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 gældsmetode 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.