

---

# ***S.L.M. Ejendomme ApS***

Erslevvej 34, 8370 Hadsten

## **Årsrapport for 2018/19**

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 35 41 74 94

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 19/12 2019

Søren Ladefoged  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 6

Balance 30. september 7

Noter til årsregnskabet 9

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for S.L.M. Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsten, den 19. december 2019

## Direktion

Søren Ladefoged

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i S.L.M. Ejendomme ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for S.L.M. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aarhus, den 19. december 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Kristian B. Lassen

statsautoriseret revisor

mne23430

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	S.L.M. Ejendomme ApS Erslevvej 34 8370 Hadsten  CVR-nr.: 35 41 74 94 Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september Hjemstedskommune: Favrskov
<b>Direktion</b>	Søren Ladefoged
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
<b>Advokat</b>	Kromann Reumert Rådhuspladsen 3 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea A/S Kirkegade 3 8900 Randers C

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>227.500</b>	<b>227.500</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		0	0
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>227.500</b>	<b>227.500</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-32.176	-32.176
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>195.324</b>	<b>195.324</b>
Finansielle omkostninger	3	-123.749	-121.167
<b>Resultat før skat</b>		<b>71.575</b>	<b>74.157</b>
Skat af årets resultat	4	-15.747	-16.314
<b>Årets resultat</b>		<b>55.828</b>	<b>57.843</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		55.828	57.843
		<b>55.828</b>	<b>57.843</b>



## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Grunde og bygninger		5.350.842	5.383.018
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>5.350.842</b>	<b>5.383.018</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.350.842</b>	<b>5.383.018</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		14.518	13.954
<b>Tilgodehavender</b>		<b>14.518</b>	<b>13.954</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>218.158</b>	<b>162.040</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>232.676</b>	<b>175.994</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.583.518</b>	<b>5.559.012</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		100.000	100.000
Overført resultat		1.059.322	1.003.494
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>1.159.322</b>	<b>1.103.494</b>
Hensættelse til udskudt skat	7	143.893	145.311
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>143.893</b>	<b>145.311</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.762.108	1.900.770
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b>1.762.108</b>	<b>1.900.770</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	141.676	140.327
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.338.043	2.230.661
Anden gæld		38.476	38.449
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.518.195</b>	<b>2.409.437</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.280.303</b>	<b>4.310.207</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.583.518</b>	<b>5.559.012</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.

	<u>2018/19</u> DKK	<u>2017/18</u> DKK
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	32.176	32.176
	<u><b>32.176</b></u>	<u><b>32.176</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	89.654	87.261
Andre finansielle omkostninger	34.095	33.906
	<u><b>123.749</b></u>	<u><b>121.167</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	15.747	16.314
	<u><b>15.747</b></u>	<u><b>16.314</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. oktober	5.564.679
Kostpris 30. september	5.564.679
Ned- og afskrivninger 1. oktober	181.661
Årets afskrivninger	32.176
Ned- og afskrivninger 30. september	213.837
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>5.350.842</b>
Afskrives over	50 år

## 6 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. oktober	100.000	1.003.494	1.103.494
Årets resultat	0	55.828	55.828
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>100.000</b>	<b>1.059.322</b>	<b>1.159.322</b>

Selskabskapitalen består af 1.000 anparter à nominelt DKK 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
<b>7 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	196.028	162.478
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-52.135	-17.167
	<b>143.893</b>	<b>145.311</b>

# 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:

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.193.519	1.366.247
Mellem 1 og 5 år	<u>568.589</u>	<u>534.523</u>
Langfristet del	1.762.108	1.900.770
Inden for 1 år	<u>141.676</u>	<u>140.327</u>
	<b><u>1.903.784</u></b>	<b><u>2.041.097</u></b>

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	5.350.842	5.383.018
---	-----------	-----------

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for S.L.M. Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for S.L.M. Ejendomme ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018/19 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

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder kontorartikler og revisor.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Af- og nedskrivninger

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

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 søsterselskaberne i koncernen. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Udlejningsejendom 50 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.