



Tlf.: 75 18 16 66
esbjerg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Bavnehøjvej 6
DK-6700 Esbjerg
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET SLUSEHOLMEN 28 APS
KENNY DREWS VEJ 65, 1. TV., 2450 KØBENHAVN SV
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 25. maj 2016

Jesper Sørensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Sluseholmen 28 ApS Kenny Drews Vej 65, 1. tv. 2450 København SV
	CVR-nr.: 35 83 33 66
	Stiftet: 16. april 2014
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jesper Sørensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Bavnehøjvej 6 6700 Esbjerg
Pengeinstitut	Nykredit Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Sluseholmen 28 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.

København, den 25. maj 2016

Direktion

Jesper Sørensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Sluseholmen 28 ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sluseholmen 28 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

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

Esbjerg, den 25. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Kirsten Østergaard
Statsautoriseret revisor

Egon Nissen
Registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en erhvervsejendom og en beboelsesejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme indregnes til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaserede modeller og værdiregulering foretages over resultatopgørelsen. Der foretages løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid.

Opgørelsen af dagsværdierne foretages af ledelsen. I ledelsens fastsættelse af afkastkravet indgår der eksterne indikatorer på ejendommens værdi, idet der i regnskabsåret har været afholdt seriøse forhandlinger omkring salg af ejendommene.

Ejendommen Skodsborgvej 314 er solgt i starten af 2016 til den indregnede værdi.

Ejendommen Sluseholmen 28, der anvendes til erhvervsmæssig udlejning, er der anvendt et afkastkrav på 7,15 % og for ejendommen Skodsborgvej 346, der anvendes til privat beboelse, er der anvendt et afkastkrav på 4,95 %.

Den samlede dagsværdi for investeringsejendommene udgør pr. 31. december 2015 tkr. 7.145.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommene som følge af ændringer i markedsforhold vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommene i balancen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør tkr. 751.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på tkr. 7.336 og en egenkapital på tkr. 2.304.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Sluseholmen 28 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet 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 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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Skyldig skat og udskudt skat

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		265.980	-66
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		845.000	2.013
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		-11.774	15
DRIFTSRESULTAT		1.099.206	1.962
Andre finansielle indtægter.....		2.291	1
Andre finansielle omkostninger.....	1	-135.000	-92
RESULTAT FØR SKAT		966.497	1.871
Skat af årets resultat.....	2	-215.552	-398
ÅRETS RESULTAT		750.945	1.473
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		200.000	0
Overført resultat.....		550.945	1.473
I ALT		750.945	1.473

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Investeringsejendomme.....		7.145.000	6.300
Materielle anlægsaktiver.....	3	7.145.000	6.300
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder.....		47.996	0
Finansielle anlægsaktiver.....		47.996	0
ANLÆGSAKTIVER.....		7.192.996	6.300
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	48
Tilgodehavender.....		0	48
Likvide beholdninger.....		143.273	1.447
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		143.273	1.495
AKTIVER.....		7.336.269	7.795

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Anpartskapital.....		80.000	80
Overført overskud.....		2.024.436	1.473
Forslag til udbytte.....		200.000	0
EGENKAPITAL.....	4	2.304.436	1.553
Hensættelse til udskudt skat.....		629.433	446
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		629.433	446
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.427.656	3.442
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	3.427.656	3.442
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	30.000	34
Modtagne forudbetalinger.....		0	40
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		629.085	2.036
Selskabsskat.....		32.242	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		35.613	35
Anden gæld.....		247.804	209
Kortfristede gældsforpligtelser.....		974.744	2.354
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		4.402.400	5.796
PASSIVER.....		7.336.269	7.795
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	8		

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
Andre finansielle omkostninger			
Tilknyttede virksomheder.....	43.585	36	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	91.415	56	
	135.000	92	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	32.242	-48	2
Regulering af udskudt skat.....	183.310	446	
	215.552	398	
Materielle anlægsaktiver			
		Investerings- ejendomme	3
Kostpris 1. januar 2015.....		4.286.799	
Kostpris 31. december 2015.....		4.286.799	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....		2.013.201	
Årets værdireguleringer.....		845.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....		2.858.201	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		7.145.000	

Selskabets ejendomme indregnes til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaserede modeller og værdiregulering foretages over resultatopgørelsen. Der foretages løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid.

Opgørelsen af dagsværdierne foretages af ledelsen. I ledelsens fastsættelse af afkastkravet indgår der eksterne indikatorer på ejendommens værdi, idet der i regnskabsåret har været afholdt seriøse forhandlinger omkring salg af ejendommene.

Ejendommen Skodsborgvej 314 er solgt i starten af 2016 til den indregnede værdi.

Ejendommen Sluseholmen 28, der anvendes til erhvervmæssig udlejning, er der anvendt et afkastkrav på 7,15 % og for ejendommen Skodsborgvej 346, der anvendes til privat beboelse, er der anvendt et afkastkrav på 4,95 %.

Den samlede dagsværdi for investeringsejendommene udgør pr. 31. december 2015 tkr. 7.145.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommene som følge af ændringer i markedsforhold vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommene i balancen.

NOTER

	Note
Egenkapital	4

	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	80.000	1.473.491	0	1.553.491
Forslag til årets resultatdisponering.....		550.945	200.000	750.945
Egenkapital 31. december 2015.....	80.000	2.024.436	200.000	2.304.436

Anpartskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

Langfristede gældsforpligtelser				5
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	3.475.625	3.457.656	30.000	3.281.000
	3.475.625	3.457.656	30.000	3.281.000

Eventualposter mv.	6
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i>	
Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed Velu Holding ApS og søstervirksomhed Seeland Property ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatte som udbytteskat.	

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for selskab Velu Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 3.458 tkr. er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 7.145 tkr.	

Til sikkerhed for gæld til Ejerforening Hjortholm vedr. ejendom Sluseholmen 28, st. ligger anden hæftelse på tkr. 42.

Til sikkerhed for gæld til Ejerforening Nærum Park vedr. ejendom Skodsborgvej 346, st. th. ligger anden hæftelse på tkr. 33.

Til sikkerhed for gæld til Ejerforening Nærum Park vedr. ejendom Skodsborgvej 314, 1. th. ligger anden hæftelse på tkr. 33.

NOTER

Note

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

8

Selskabets ejendomme indregnes til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaserede modeller og værdiregulering foretages over resultatopgørelsen. Der foretages løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid.

Opgørelsen af dagsværdierne foretages af ledelsen. I ledelsens fastsættelse af afkastkravet indgår der eksterne indikatorer på ejendommens værdi, idet der i regnskabsåret har været afholdt seriøse forhandlinger omkring salg af ejendommene.

Ejendommen Skodsborgvej 314 er solgt i starten af 2016 til den indregnede værdi.

Ejendommen Sluseholmen 28, der anvendes til erhvervsmæssig udlejning, er der anvendt et afkastkrav på 7,15 % og for ejendommen Skodsborgvej 346, der anvendes til privat beboelse, er der anvendt et afkastkrav på 4,95 %.

Den samlede dagsværdi for investeringsejendommene udgør pr. 31. december 2015 tkr. 7.145.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommene som følge af ændringer i markedsforhold vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommene i balancen.