



Revisionsfirmaet Westergaard

Godkendte revisorer  
Cand.merc.aud.  
Statsautoriseret  
Registreret

**SLAS Ejendomme ApS**

Grønningen 11  
4130 Viby Sjælland

CVR nr.: 36 40 39 26

**Årsrapport for 2017**

3. regnskabsår

**Generalforsamling**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15/11 2018.

**Dirigent:**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse for 1. januar til 31. december	10
Balance pr. 31. december	11 - 12
Noter	12 - 15

## Selskabsoplysninger

Selskabet

SLAS Ejendomme ApS  
Grønningen 11  
4130 Viby Sjælland

---

CVR nr.: 36 40 39 26  
Stiftet: 10. oktober 2014  
Hjemsted: Roskilde  
Regnskabsår: 1. januar til 31. december

Direktion

Kim Gredahl Johansen

Revisor

Revisionsfirmaet Westergaard  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
Søndergade 7  
4130 Viby Sj.  
[www.reviwest.dk](http://www.reviwest.dk)

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017 for SLAS Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Den valgte praksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.

Årsregnskabet giver derfor efter ledelsens opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter ledelsens opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som den omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby, den 10. april 2018

**I direktionen:**

Kim Gredeahl Johansen



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i SLAS Ejendomme ApS

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for SLAS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 sådanne 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## 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. Herunder:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

Viby, den 10. april 2018

**Revisionsfirmaet Westergaard**

Godkendt Revisionsanpartsselskab

CVR-nummer 35 98 93 15

  
**Morten Skovbjerg Kristiansen**

Statsautoriseret revisor

mne31448

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består primært i ejendomsadministration og udlejning, køb og salg af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årsregnskabet er ikke påvirket af væsentlige ændringer i aktiviteter eller økonomiske forhold.

Selskabets resultat udviser et overskud, som selskabets ledelse vurderer som tilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat for det kommende år.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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



## Anvendt regnskabspraksis

### **Generelt**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 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 når 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 gældsforpligtelser måles efterfølgende til amortiseret kostpris.

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

### **Resultatopgørelsen**

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Indtægter og omkostninger er periodiseret, således at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### **Nettoomsætningen**

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til indgåede kontrakter.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, vareforbrug herunder omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og ændring i varebeholdninger, andre eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter rente samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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 nettorealisationværdi.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til skattemyndighederne.

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært til scrapværdien over aktivernes forventede brugstid, ansat således:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	50 år	40-50%

Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### **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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

### Resultatopgørelse for 1. januar til 31. december

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 t.kr.	
	<u>139.070</u>	<u>139</u>	
	<b>Bruttofortjeneste</b>		
1	Afskrivninger	-15.167	-15
	<b>Driftsresultat</b>	<u>123.903</u>	<u>124</u>
	Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-6.616	-6
	Finansielle omkostninger	-40.948	-45
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<u>-47.564</u>	<u>-51</u>
	<b>Resultat før skat</b>	<u>76.339</u>	<u>73</u>
2	Skat af årets resultat	-16.789	-16
	<b>Årets resultat</b>	<u>59.550</u>	<u>57</u>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Udbytte	0	0
	Overført resultat	59.550	57
	<b>Disponeret i alt</b>	<u>59.550</u>	<u>57</u>

**Balance pr. 31. december**

**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
3 Grunde og bygninger	<u>1.412.839</u>	<u>1.428</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.412.839</u></b>	<b><u>1.428</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.412.839</u></b>	<b><u>1.428</u></b>
Periodeafgrænsningsposter	<u>14.870</u>	<u>15</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>14.870</u></b>	<b><u>15</u></b>
Likvide beholdninger	<u>68.852</u>	<u>42</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>83.722</u>	<u>57</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u><u>1.496.561</u></u></b>	<b><u><u>1.485</u></u></b>

## Balance pr. 31. december

### Passiver

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 t.kr.
Selskabskapital	50.000	50
Overført resultat	152.694	94
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>4 Egenkapital i alt</b>	<b>202.694</b>	<b>144</b>
Hensættelse til udskudt skat	21.590	14
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>21.590</b>	<b>14</b>
Gæld til realkreditinstitutter	700.131	737
Kreditinstitutter	263.104	299
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>963.235</b>	<b>1.036</b>
5 Kortfristet del af de langfristede gældsforpligtelser	89.000	88
Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.400	19
Gæld til tilknyttede virksomheder	179.800	164
Selskabsskat	9.592	9
Anden gæld	11.250	11
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>309.042</b>	<b>291</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.272.277</b>	<b>1.327</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.496.561</b>	<b>1.485</b>
6 Eventualforpligtelser		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
<b>1 <u>Afskrivninger</u></b>		
Grunde og bygninger	<u>15.167</u>	<u>15</u>
	<b><u>15.167</u></b>	<b><u>15</u></b>
<b>2 <u>Skat af årets resultat</u></b>		
Årets aktuelle skat	9.592	9
Årets regulering af udskudt skat	<u>7.197</u>	<u>7</u>
	<b><u>16.789</u></b>	<b><u>16</u></b>
<b>3 <u>Grunde og bygninger</u></b>		
Kostpris pr. 1. januar	1.458.340	1.458
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b><u>1.458.340</u></b>	<b><u>1.458</u></b>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	30.334	15
Årets afskrivninger	15.167	15
Afskrivninger på afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december</b>	<b><u>45.501</u></b>	<b><u>30</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b><u>1.412.839</u></b>	<b><u>1.428</u></b>

## Noter

<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
<b>4 <u>Egenkapital</u></b>		
<b>Selskabskapital</b>		
Selskabskapital pr. 1. januar	<u>50.000</u>	<u>50</u>
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>50</u></b>
 <b>Overført resultat</b>		
Overført resultat pr. 1. januar	93.144	37
Overført af årets resultat	<u>59.550</u>	<u>57</u>
	<b><u>152.694</u></b>	<b><u>94</u></b>
 <b>Forslag til udbytte for regnskabsåret</b>		
Henlagt til udbytte pr. 1. januar	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
 <b>5 <u>Gældsforpligtelser</u></b>		
Gæld til realkreditinstitutter	737.131	773
Kreditinstitutter	<u>315.104</u>	<u>351</u>
	<b><u>1.052.235</u></b>	<b><u>1.124</u></b>
 Forpligtelser der forfalder inden for 1 år		
Gæld til realkreditinstitutter	37.000	36
Kreditinstitutter	<u>52.000</u>	<u>52</u>
	<b><u>89.000</u></b>	<b><u>88</u></b>
 Forpligtelser der forfalder efter 5 år		
Gæld til realkreditinstitutter	546.000	586
Kreditinstitutter	<u>155.000</u>	<u>160</u>
	<b><u>701.000</u></b>	<b><u>746</u></b>



## Noter

### Note

#### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med tilknyttede virksomheder for betaling af skat af sambeskatningsindkomsten. Koncernens samlede forpligtigelse fremgår af SL Holding 2007 ApS.

Udover det anførte har selskabet ikke indgået kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser.

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld i alt t.kr. 737 er der tinglyst pant i ejendommen Grønningen 13A. Herudover er der i ejendommen tinglyst ejerpantebrev på t.kr. 410, der ligger til sikkerhed for selskabets bankengagement.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør pr. balancedagen t.kr. 1.413.