

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

Slotshaven ApS

Hvidkærvej 29
5250 Odense SV

CVR-nr. 38282123

Årsrapport for regnskabsåret 21. december 2016 - 31. december 2017

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



Steen Sørensen
Dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 21. december 2016 - 31. december 2017 for Slotshaven 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 21. december 2016 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 11. april 2018

Direktion

Steen Sørensen
Direktør

Bestyrelsen

Knud Skov
Formand

Knud Erik Banke Kristensen

Steen Sørensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Slotshaven ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Slotshaven ApS for regnskabsåret 21. december 2016 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

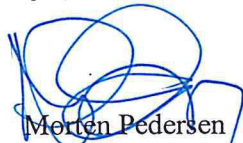
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 11. april 2018

Revisionsfirmaet Edelbo
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35486178



Morten Pedersen
Statsautoriseret revisor
mne31470

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Slotshaven ApS Hvidkærvej 29 5250 Odense SV
CVR-nr.	38282123
Stiftelsesdato	21. december 2016
Regnskabsår	21. december 2016 - 31. december 2017 1. regnskabsår
Bestyrelse	Knud Skov, Formand Knud Erik Banke Kristensen Steen Sørensen
Direktion	Steen Sørensen, Direktør
Revisor	Revisionsfirmaet Edelbo Statsautoriseret revisionspartnerselskab Kogtvedparken 17 Kogtvedlund 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
Kontaktpersoner	Morten Pedersen, Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed med investering og udlejning, ejendomsadministration samt anden virksomhed i forbindelse hermed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 6,5 %. Ændringer i afkast har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises til note 5, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra afkastbaseret beregning ikke kan stå alene, men at hver enkelt ejendom vurderes i forhold til markedet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 21. december 2016 - 31. december 2017 udviser et resultat på 490.307 kr. Selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på 10.983.259 kr., og en egenkapital på 2.490.307 kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Slotshaven ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Da regnskabsåret 2016/17 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og hermed forbundne indtægter ved udlejning. Lejernes bidrag til dækning af ejendommens udgifter til levering af varme mv. modregnes de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2016/17 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		344.491
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		390.176
Driftsresultat		734.667
Finansielle omkostninger	2	-106.068
Resultat før skat		628.599
Skat af årets resultat	3	-138.292
Årets resultat		490.307
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		490.307
Resultatdisponering		490.307

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.
Aktiver		
Investeringsjendomme	4	9.465.703
Materielle anlægsaktiver		<u>9.465.703</u>
Anlægsaktiver		<u>9.465.703</u>
Andre tilgodehavender		123.092
Tilgodehavender		<u>123.092</u>
Likvide beholdninger		<u>1.394.464</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.517.556</u>
Aktiver		<u>10.983.259</u>

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.
Passiver		
Virksomhedskapital	5	50.000
Overkurs ved emission	6	1.950.000
Overført resultat	7	490.307
Egenkapital		<u>2.490.307</u>
Hensættelser til udskudt skat	8	85.839
Hensatte forpligtelser		<u>85.839</u>
Gæld til kreditinstitutter		7.784.301
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>7.784.301</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		123.384
Modtagne forudbetalinger fra kunder		34.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser		124.375
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.900
Selskabsskat		52.453
Anden gæld		5.000
Deposita		277.600
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>622.812</u>
Gældsforpligtelser		<u>8.407.113</u>
Passiver		<u>10.983.259</u>
Eventualforpligtelser	10	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11	

Noter

1. Bruttofortjeneste/-tab

Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne omsætning, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger i posten bruttofortjeneste.

2016/17

2. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	5.900
Andre finansielle omkostninger	100.168
	<u>106.068</u>

3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	52.453
Regulering af udskudt skat	85.839
	<u>138.292</u>

4. Investeringsjendomme

Kostpris primo	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	9.075.527
Kostpris ultimo	<u>9.075.527</u>

Dagsværdireguleringer primo	0
Årets reguleringer	390.176
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>390.176</u>

Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>9.465.703</u>
-------------------------------------	------------------

Selskabet har fastholdt de tidligere anvendte værdiansættelsesprincipper for selskabets ejendom. Dette indebærer, at ejendommens bogførte værdi beregnes med udgangspunkt i lejeindtægterne med fradrag af driftsomkostningerne og kapitaliseret med en rente/afkast, der modsvarer det afkastkrav, markedet sætter på den respektive ejendomstype.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene:

Ved markedsværdi vurdering pr. 31. december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 0,5 % til -0,5 % det gennemsnitlige 6,5 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Følsomheden illustreres således:

Gennemsnitlig afkastkrav	0,5 %	Basis	-0,5 %
Afkastprocent	7,0 %	6,5 %	6,0 %
Dagsværdi	9.935.652	10.699.933	11.591.594
Ændring i dagsværdi	-764.281	0	891.661

Noter

	2017
5. Virksomhedskapital	
Årets tilgang	50.000
Saldo ultimo	<u>50.000</u>

Selskabskapitalen består af 50.000 anparter a nominelt 1 kr. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

6. Overkurs ved emission	
Årets tilgang	1.950.000
Saldo ultimo	<u>1.950.000</u>

7. Overført resultat	
Årets tilgang	490.307
Saldo ultimo	<u>490.307</u>

8. Hensættelser til udskudt skat, specificeret	
Udskudt skat	85.839
Saldo ultimo	<u>85.839</u>

9. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	7.784.301	123.384	6.376.884
	<u>7.784.301</u>	<u>123.384</u>	<u>6.376.884</u>

10. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.907.685 kr. er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 10.699.933 kr.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Steen Sørensen

Direktør

På vegne af: Slotshaven ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-996111710416

IP: 5.186.127.93

2018-04-16 16:25:47Z

NEM ID 

Steen Sørensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Slotshaven ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-996111710416

IP: 5.186.127.93

2018-04-16 16:25:47Z

NEM ID 

Knud Erik Banke Kristensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Slotshaven ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-844672006588

IP: 80.62.116.163

2018-04-16 17:38:49Z

NEM ID 

Knud Skov

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Slotshaven ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-570273797546

IP: 83.72.173.190

2018-04-16 19:22:53Z

NEM ID 

Steen Sørensen

Dirigent

På vegne af: Slotshaven ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-996111710416

IP: 5.186.127.93

2018-04-18 14:56:23Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8N4WD-6YX1T-GUZCC-34EUP-0AFG1-YYGEO

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>