

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

---

## Slotshaven ApS

Hvidkærvej 29  
5250 Odense SV

CVR-nr. 38282123

## Årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. februar 2019



---

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](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto: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

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

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

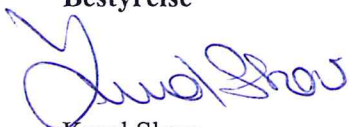
Odense, den 29. januar 2019

### Direktion



Steen Sørensen  
Direktør

### Bestyrelse



Knud Skov



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 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 29. januar 2019

**Revisionsfirmaet Edelbo**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 35486178



Morten Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
mne31470

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Slotshaven ApS Hvidkærvej 29 5250 Odense SV
<b>CVR-nr.</b>	38282123
<b>Stiftelsesdato</b>	21. december 2016
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2018 - 31. december 2018 2. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Knud Skov Knud Erik Banke Kristensen Steen Sørensen
<b>Direktion</b>	Steen Sørensen, Direktør
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
<b>Kontaktpersoner</b>	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 udfra et gennemsnitligt afkastkrav på 6,25 %. Ændringer i afkast har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises til note 6, 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 1. januar 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på 1.418.001 kr. Selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på 16.362.897 kr., og en egenkapital på 3.908.308 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 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### 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	2018 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		494.969	344.491
Personaleomkostninger	2	-60.000	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		1.688.437	390.176
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.123.406</b>	<b>734.667</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		31.481	0
Andre finansielle indtægter	3	31.722	0
Finansielle omkostninger	4	-368.660	-106.068
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.817.949</b>	<b>628.599</b>
Skat af årets resultat	5	-399.948	-138.292
<b>Årets resultat</b>		<b>1.418.001</b>	<b>490.307</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.418.001	490.307
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.418.001</b>	<b>490.307</b>

**Balance 31. december 2018**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	6	14.029.000	9.465.703
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>14.029.000</u>	<u>9.465.703</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>14.029.000</u>	<u>9.465.703</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.181.715	0
Andre tilgodehavender		150.201	123.092
<b>Tilgodehavender</b>		<u>2.331.916</u>	<u>123.092</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.981</u>	<u>1.394.464</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>2.333.897</u>	<u>1.517.556</u>
<b>Aktiver</b>		<u>16.362.897</u>	<u>10.983.259</u>

## Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	7	50.000	50.000
Overkurs ved emission	8	0	1.950.000
Overført resultat	9	3.858.308	490.307
<b>Egenkapital</b>		<b>3.908.308</b>	<b>2.490.307</b>
Hensættelser til udskudt skat		463.529	85.839
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>463.529</b>	<b>85.839</b>
Gæld til kreditinstitutter		10.736.984	7.784.301
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<b>10.736.984</b>	<b>7.784.301</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		175.668	123.384
Modtagne forudbetalinger fra kunder		66.398	34.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser		692.490	124.375
Gæld til tilknyttede virksomheder		45.643	5.900
Selskabsskat		22.258	52.453
Anden gæld		13.324	5.000
Deposita		238.295	277.600
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.254.076</b>	<b>622.812</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.991.060</b>	<b>8.407.113</b>
<b>Passiver</b>		<b>16.362.897</b>	<b>10.983.259</b>
Eventualforpligtelser	11		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	12		

## 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.

	2018	2016/17
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	60.000	0
	<u>60.000</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	0
<b>3. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	31.722	0
	<u>31.722</u>	<u>0</u>
<b>4. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	5.900
Andre finansielle omkostninger	368.660	100.168
	<u>368.660</u>	<u>106.068</u>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	22.258	52.453
Regulering af udskudt skat	377.690	85.839
	<u>399.948</u>	<u>138.292</u>

## Noter

	2018	2017
<b>6. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	9.075.527	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	2.874.860	9.075.527
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>11.950.387</b>	<b>9.075.527</b>
Dagsværdireguleringer primo	390.176	0
Årets reguleringer	1.688.437	390.176
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>2.078.613</b>	<b>390.176</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>14.029.000</b>	<b>9.465.703</b>

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 markedsværdiurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et afkastkrav på 6,25 %.

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

<b>Gennemsnitlig afkastkrav</b>	<b>0,5 %</b>	<b>Basis</b>	<b>-0,5 %</b>
Afkastprocent	6,75 %	6,25 %	5,75 %
Dagsværdi	12.989.815	14.029.200	15.248.913
Ændring i dagsværdi	-1.039.385	0	1.219.913

	2018	2017
<b>7. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	50.000	0
Årets tilgang	0	50.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>

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

Selskabskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

## 8. Overkurs ved emission

Saldo primo	1.950.000	0
Årets tilgang	0	1.950.000
Årets afgang	-1.950.000	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>0</b>	<b>1.950.000</b>

## Noter

	2018	2017
<b>9. Overført resultat</b>		
Saldo primo	490.307	0
Overført fra overkurs ved emission	1.950.000	0
Årets tilgang	1.418.001	490.307
<b>Saldo ultimo</b>	<b>3.858.308</b>	<b>490.307</b>

## 10. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	10.736.984	175.668	10.090.727
	<b>10.736.984</b>	<b>175.668</b>	<b>10.090.727</b>

## 11. Eventualforpligtelser

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

## 12. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.974.341 kr. er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 14.029.000 kr.