

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Slotshaven ApS

Storegade 87
6100 Haderslev

CVR-nr. 38282123

Årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 12. marts 2020

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

Ledespåtegning	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 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 4. februar 2020

Direktion

Steen Sørensen
Direktør

Bestyrelse

Knud Erik Banke Kristensen

Bent Smedsgaard Jensen

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 2019 - 31. december 2019 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 4. februar 2020

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35486178



Morten Pedersen
Statsautoriseret revisor
mne31470

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Slotshaven ApS Storegade 87 6100 Haderslev
CVR-nr.	38282123
Stiftelsesdato	21. december 2016
Regnskabsår	1. januar 2019 - 31. december 2019 3. regnskabsår
Bestyrelse	Knud Erik Banke Kristensen Bent Smedsgaard Jensen Steen Sørensen
Direktion	Steen Sørensen, Direktør
Revisor	Revisionsfirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 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 6,25 %. 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 1. januar 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på 746.257 kr. Selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på 21.208.649 kr., og en egenkapital på 4.654.565 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 regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste		743.471	494.969
Personaleomkostninger	2	-188.100	-60.000
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		668.108	1.688.437
Driftsresultat		1.223.479	2.123.406
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		22.006	31.481
Andre finansielle indtægter		207	31.722
Finansielle omkostninger	3	-288.952	-368.660
Resultat før skat		956.740	1.817.949
Skat af årets resultat	4	-210.483	-399.948
Årets resultat		746.257	1.418.001
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		746.257	1.418.001
Resultatdisponering		746.257	1.418.001

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	19.584.121	14.029.000
Materielle anlægsaktiver		19.584.121	14.029.000
Anlægsaktiver		19.584.121	14.029.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	2.181.715
Andre tilgodehavender		1.580.527	150.201
Periodeafgrænsningsposter		24.912	0
Tilgodehavender		1.605.439	2.331.916
Likvide beholdninger		19.089	1.981
Omsætningsaktiver		1.624.528	2.333.897
Aktiver		21.208.649	16.362.897

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	6	50.000	50.000
Overført resultat	7	4.604.565	3.858.308
Egenkapital		4.654.565	3.908.308
Hensættelser til udskudt skat		623.198	463.529
Hensatte forpligtelser		623.198	463.529
Gæld til kreditinstitutter		10.562.930	10.736.984
Langfristede gældsforpligtelser	8	10.562.930	10.736.984
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		176.182	175.668
Modtagne forudbetalinger fra kunder		73.515	66.398
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	692.490
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.563.855	45.643
Selskabsskat		50.814	22.258
Anden gæld		107.936	13.324
Deposita		395.654	238.295
Kortfristede gældsforpligtelser		5.367.956	1.254.076
Gældsforpligtelser		15.930.886	11.991.060
Passiver		21.208.649	16.362.897
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

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.

	2019	2018
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	188.100	60.000
	188.100	60.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
3. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	63.415	0
Andre finansielle omkostninger	225.537	368.660
	288.952	368.660
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	50.814	22.258
Regulering af udskudt skat	159.669	377.690
	210.483	399.948

Noter

	2019	2018
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	11.950.387	9.075.527
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	4.887.013	2.874.860
Kostpris ultimo	16.837.400	11.950.387
Dagsværdireguleringer primo	2.078.613	390.176
Årets reguleringer	668.108	1.688.437
Dagsværdireguleringer ultimo	2.746.721	2.078.613
Regnskabsmæssig værdi ultimo	19.584.121	14.029.000

Usikkerhedsfaktorer ved værdiansættelse af investeringsejendomme:

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 de respektive ejendomstyper i et velfungerende marked.

Hvor fastlæggelse af lejeindtægter og driftsudgifter i stort omfang kan foretages på objektiv basis, bliver afkastprocenten den væsentligste usikkerhedsfaktor i forbindelse med værdiansættelsen af ejendomsporteføljen.

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2019 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:

Gennemsnitlig afkastkrav	0,5 %	Basis	-0,5 %
Afkastprocent	6,75 %	6,25 %	5,75 %
Dagsværdi	18.133.445	19.584.121	21.287.088
Ændring i dagsværdi	-1.450.676	0	1.702.967

	2019	2018
6. Virksomhedskapital		
Saldo primo	50.000	50.000
Saldo ultimo	50.000	50.000

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

Selskabskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

Noter

	2019	2018
7. Overført resultat		
Saldo primo	3.858.308	490.307
Overført fra overkurs ved emission	0	1.950.000
Årets tilgang	746.257	1.418.001
Saldo ultimo	4.604.565	3.858.308

8. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	10.562.930	176.182	9.912.251
	10.562.930	176.182	9.912.251

9. Eventualforpligtelser

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

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.798.674 kr. er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 19.584.121 kr.

Penneo

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

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

Knud Erik Banke Kristensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Slotshaven ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-844672006588

IP: 212.37.xxx.xxx

2020-03-12 14:38:07Z

NEM ID 

Steen Sørensen

Direktør

På vegne af: Slotshaven ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-996111710416

IP: 89.239.xxx.xxx

2020-03-12 14:50:34Z

NEM ID 

Steen Sørensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Slotshaven ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-996111710416

IP: 89.239.xxx.xxx

2020-03-12 14:50:34Z

NEM ID 

Bent Smedsgaard Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Slotshaven ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-594019618160

IP: 193.104.xxx.xxx

2020-03-13 09:23:38Z

NEM ID 

Steen Sørensen

Dirigent

På vegne af: Slotshaven ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-996111710416

IP: 87.54.xxx.xxx

2020-03-13 15:27:53Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: IT4CV-YEKYG-LLEKA-PTT1L2-J2KLS-GUIXJ

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>