

Sølyst Ejendomme ApS

Lahnsgade 2, 5000 Odense c

CVR-nr. 38 47 61 49

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 21. maj 2019

Claus Mikkelsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsrapporten 9

Anvendt regnskabspraksis 13

Ledelsespåtegning

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

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 11. maj 2019

Direktion

Claus Mikkelsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ejeren af Sølyst Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sølyst Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske 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 opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen 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.

Odense, den 11. maj 2019

Baker Tilly Denmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Jeppe Pedersen
Registreret revisor
MNE-nr. mne33677

Selskabsoplysninger

Selskabet	Sølyst Ejendomme ApS Lahnsgade 2 5000 Odense c CVR-nr.: 38 47 61 49 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018 Stiftet: 9. marts 2017 Hjemsted: Odense C
Direktion	Claus Mikkelsen
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive ejendomsselskab med køb, salg og udlejning af ejendomme samt anden beslægtet virksomhed hertil.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 878.585, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 898.514.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 kr.	2017 t.kr.
Bruttofortjeneste		336.849	-21
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-23.500	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		313.349	-21
Værdireguleringer af investeringsaktiver		896.932	0
Resultat før finansielle poster		1.210.281	-21
Finansielle indtægter		6.159	0
Finansielle omkostninger	2	-80.729	-17
Resultat før skat		1.135.711	-38
Skat af årets resultat	3	-257.126	8
Årets resultat		878.585	-30
Overført resultat		878.585	-30
		878.585	-30

Balance 31. december

	Note	2018	2017
		kr.	t.kr.
Aktiver			
Investerings ejendomme	4	2.000.000	842
Grunde og bygninger	5	2.386.495	0
Materielle anlægsaktiver		4.386.495	842
Anlægsaktiver i alt		4.386.495	842
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		28.000	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		356.159	0
Udskudt skatteaktiv		0	8
Tilgodehavender		384.159	8
Likvide beholdninger		71.799	5
Omsætningsaktiver i alt		455.958	13
Aktiver i alt		4.842.453	855

Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		50.000	50
Overført resultat		848.514	-30
Egenkapital		898.514	20
Hensættelse til udskudt skat		222.000	0
Hensatte forpligtelser i alt		222.000	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.236.879	0
Andre kreditinstitutter		516.118	0
Anden gæld		332.218	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	2.085.215	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	345.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	5
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.118.536	831
Selskabsskat		27.126	0
Anden gæld		29.687	-1
Deposita		104.375	0
Kortfristede gældsforpligtelser		1.636.724	835
Gældsforpligtelser i alt		3.721.939	835
Passiver i alt		4.842.453	855
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	50.000	-30.071	19.929
Årets resultat	0	878.585	878.585
Egenkapital 31. december	50.000	848.514	898.514

Noter til årsrapporten

	2018 kr.	2017 t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	4.110	3
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	35.022	14
Andre finansielle omkostninger	41.597	0
	80.729	17
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	27.126	0
Årets udskudte skat	222.000	-8
Regulering af udskudt skat tidligere år	8.000	0
	257.126	-8

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	842.494
Tilgang i årets løb	260.574
Kostpris 31. december	<u>1.103.068</u>
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets værdireguleringer	896.932
Værdireguleringer 31. december	<u>896.932</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>2.000.000</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ejendommen er beliggende i udkanten af Odense i landsbyen Fraugde. Ejendommen har ikke været problematisk at udleje. Der er anvendt en afkastbaseret model på baggrund af porteføljens forventede driftsafkast.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 7 %.

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

Ændringer i	-1,00% kr.	Basis kr.	1,00 % kr.
Afkastprocent	<u>5,96</u>	<u>6,96</u>	<u>7,96</u>
Dagsværdi	<u>2.335.742</u>	<u>2.000.000</u>	<u>1.748.647</u>
Ændring i dagsværdi	<u>335.742</u>	<u>0</u>	<u>-251.353</u>

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger kr.
Kostpris 1. januar	0
Tilgang i årets løb	2.409.995
Kostpris 31. december	<u>2.409.995</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	0
Årets afskrivninger	23.500
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>23.500</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>2.386.495</u></u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.309.879	73.000	1.000.000
Andre kreditinstitutter	0	776.118	260.000	0
Anden gæld	0	344.218	12.000	283.000
	0	2.430.215	345.000	1.283.000

7 Eventualposter mv.

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet C M Invest ApS (administrationsselskab) og hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat. Samlet forpligtelse kan ses i moderselskabets årsrapport.

Noter til årsrapporten

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.310, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 2.410.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt tkr. 1.800 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for tkr. 1.800 til sikkerhed for bankgæld.

Selskabet har udstedt pantebrev for i alt tkr. 350 i ovenstående grunde og bygninger. Pantebrevet er deponeret til sikkerhed overfor 3. mand.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sølyst Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger,

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Øvrige bygninger	50	år
------------------	----	----

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.