

K/S Sunset Boulevard, Frederikshavn

Marselis Tværvej 4
8000 Aarhus C
CVR-nr. 39170426

Årsrapport 15.12.2017 - 31.12.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 03.04.2018

Dirigent

Navn: Martin Kibsgaard Jensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Sunset Boulevard, Frederikshavn
Marselis Tværvej 4
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 39170426

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 15.12.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Martin Kibsgaard Jensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 15.12.2017 - 31.12.2017 for K/S Sunset Boulevard, Frederikshavn.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 15.12.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 03.04.2018

Bestyrelse

Martin Kibsgaard Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Sunset Boulevard, Frederikshavn

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Sunset Boulevard, Frederikshavn for regnskabsåret 15.12.2017 - 31.12.2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 15.12.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 03.04.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er køb, udlejning samt udvikling af investeringsejendommen beliggende Hjørringvej 136, 9900 Frederikshavn.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets første regnskabsår omfatter 15.12.2017 – 31.12.2017. Periodens resultat udviser et underskud på 313 t.kr., og er som forventet.

Begivenheder efter balancedagen

Hæftelser oplyst under pant og sikkerhedsstillelser er efter balancedagen aflyst og erstattet af ejerpantebrev og realkreditpantebrev stillet til sikkerhed for den endelige finansiering af selskabets investeringsejendom.

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt yderligere forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttotab		(313.378)
 		<hr/>
Årets resultat		(313.378)
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>(313.378)</u>
		<u>(313.378)</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		10.699.683
Materielle anlægsaktiver	1	10.699.683
 Anlægsaktiver		 10.699.683
 Andre tilgodehavender		32.500
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		3.300.000
Tilgodehavender		3.332.500
 Omsætningsaktiver		 3.332.500
 Aktiver		 14.032.183

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		3.300.000
Overført overskud eller underskud		<u>(313.378)</u>
Egenkapital		<u>2.986.622</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2	838.154
Anden gæld	3	<u>10.207.407</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>11.045.561</u>
Gældsforpligtelser		<u>11.045.561</u>
Passiver		<u>14.032.183</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4	

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	3.300.000	0	3.300.000
Årets resultat	0	(313.378)	(313.378)
Egenkapital ultimo	3.300.000	(313.378)	2.986.622

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.
1. Materielle anlægsaktiver	
Tilgange	<u>10.699.683</u>
Kostpris ultimo	<u>10.699.683</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>10.699.683</u>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 6,44% pr. 31.12.17. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,8 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdi med 0,9 mio. kr.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommen det kommende år, udgør 2.082 kr. Størrelsen på ejendommen udgør 331 m². Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommen. Selskabet har indgået en lejekontrakt med lejer, hvor den indledende uopsigelighed for lejer udløber i 2033.

2. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Leverandører af varer og tjenesteydelser, består af gæld opstået i forbindelse med ejendomshandlen, samt opstart af administration.

	2017 kr.
3. Anden gæld	
Andre skyldige omkostninger	<u>10.207.407</u>
	<u>10.207.407</u>

Andre skyldige omkostninger består udelukkende af skyldig købssum for den indkøbte investeringsejendom på i alt 10.207 t.kr.

Den skyldige købesum er efter balancedagen finansieret ved optaget realkredit, bankgæld og fuldt indbetalt stamkapital.

Noter

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst et ejerpantebrev på 3.000 t.kr. i selskabets ejendom der står til sikkerhed for den skyldige købesum på 10.207 t.kr.

Ejendommen er erhvervet forud for årsskiftet og endelig finansiering i kreditinstitutter er endnu ikke optaget pr. balancedag, som følge af købsaftalens betingelser er det aftalt at selskabets investeringsejendom står til sikkerhed for den skyldige købesum på 10.207 t.kr. optaget under anden gæld.

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommen, der er stillet til sikkerhed for den skyldige købesum, udgør 10.700 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Dette er selskabets første regnskabsår, som dækker perioden 15.12.2017 - 31.12.2017. Der er således ikke medtaget sammenligningstal i årsrapporten.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, da selskabet ikke er selvstændig skattepligtig.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning fratrukket andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder, administrationsomkostninger mv.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.