

K. Sylvest Ejendomme ApS

Sankt Clara Vej 46
4000 Roskilde

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

10/03/2020

Kenneth Sylvest
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

K. Sylvest Ejendomme ApS
Sankt Clara Vej 46
4000 Roskilde

e-mailadresse: tojeksperten@mail.dk

CVR-nr: 39583259

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Revisor

Revision Ryttergaarden P/S

Rytterkær 2
4000 Roskilde
DK Danmark

CVR-nr: 36908114

P-enhed: 1020441689

Ledespåtegning

Direktionen har aflagt årsrapport for 2019. Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Der er vor opfattelse, at årsrapporten er aflagt efter lovgivningens krav og kravene i henhold til danske regnskabsvejledninger. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Årsrapporten giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling, samt resultatet.

Det er endvidere vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Roskilde, den 10/03/2020

Direktion

Kenneth Sylvest

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i K. Sylvest Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for K. Sylvest Ejendomme ApS for året 2019 på grundlag af de oplysninger De har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter regnskabspraksis, resultatopgørelse, balancer og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med international standard om beslægtede opgaver (ISRS) 4410DK, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med udarbejdelsen og præsentation af årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, 10/03/2020

Claus Nielsen , mne1770
Reg. revisor HD (R)
Revision Ryttergaarden P/S
CVR: 36908114

Ledelsesberetning

Aktivitet

Selskabet driver virksomhed med udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Ingen.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlig usikkerhed.

Økonomisk udvikling

Selskabet er stiftet pr. 19.05.2018

Årets resultat udgør kr. - 326.905

Egenkapitalen pr. 31.12.2019 sammensætter sig således:

Anpartskapital	50.000
Overført resultat	9.259.260
Andre reserver	0
	9.309.260

Årets resultat anses for at være tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtruffet begivenheder, der forrykker billedet af selskabets resultat for året 2019 og den økonomiske stilling pr. 31. december 2019.

Forventet udvikling

Ledelsen ser positivt på fremtiden.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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.

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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs.

Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster. For andre poster i balancen benyttes transaktionsdagens kurs.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget. (af særlige konkurrencemæssige hensyn er posten indeholdt i posten Bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste/tab

Bruttoresultat omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget for tekniske anlæg er kostpris. Der afskrives over 5-8 år. Restværdi 0%.

Afskrivningsgrundlaget for bygninger er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Der afskrives over 50 år. Det er vurderet, at restværdien er 70%.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvider

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamling.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier og aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld iøvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttoresultat		-138.232	981.022
Personaleomkostninger	1		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-39.775	-25.000
Resultat af ordinær primær drift		-178.007	956.022
Andre finansielle indtægter		33.700	0
Øvrige finansielle omkostninger		-150.932	-256.693
Ordinært resultat før skat		-295.239	699.329
Skat af årets resultat	2	-31.666	-134.408
Årets resultat		-326.905	564.921
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-326.905	
I alt		-326.905	

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		5.821.685	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		50.000	75.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	5.871.685	75.000
Anlægsaktiver i alt		5.871.685	75.000
Andre tilgodehavender		0	1.533.374
Tilgodehavender i alt		0	1.533.374
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.030.639	0
Værdipapirer og kapitalandele i alt		2.030.639	0
Likvide beholdninger		5.536.707	10.943.012
Omsætningsaktiver i alt		7.567.346	12.476.386
Aktiver i alt		13.439.031	12.551.386

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		9.259.260	9.586.165
Egenkapital i alt		9.309.260	9.636.165
Gæld til realkreditinstitutter		3.836.856	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		3.836.856	0
Gæld til realkreditinstitutter		120.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		63.084	0
Skyldig selskabsskat		0	2.630.981
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		109.831	284.240
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		292.915	2.915.221
Gældsforpligtelser i alt		4.129.771	2.915.221
Passiver i alt		13.439.031	12.551.386

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Registreret kapital my. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	50.000	9.586.165	9.636.165
Betalt udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	-326.905	-326.905
Egenkapital, ultimo	50.000	9.259.260	9.309.260

Der har ikke været ændringer i selskabets anpartskapital de seneste 5 år.

Noter

1. Personaleomkostninger

	2019
	kr.
Løn og gager	140.486
Pensionsbidrag	0
Andre omkostninger til social sikring	3.888
	<u>144.374</u>

2. Skat af årets resultat

	2019	2018
	kr.	kr.
Aktuel skat	0	2.630.981
Ændring af udskudt skat	0	-2.496.573
Regulering vedrørende tidligere år	31.666	0
	<u>31.666</u>	<u>134.408</u>
Den udskudte skat andrager	<u>0</u>	<u>0</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.	I alt kr.
Kostpris primo	0	100.000	100.000
Tilgang	5.836.460	0	5.836.460
Afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	5.836.460	100.000	5.936.460
Opskrivninger primo	0	0	0
Årets opskrivning	0	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0
Af- og nedskrivning primo	0	25.000	25.000
Årets afskrivning	14.775	25.000	39.775
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	14.775	50.000	64.775
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.821.685	50.000	5.871.685

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er pant i selskabets ejendom, nom. kr. 4.060.000.

Forfalden gæld mellem 1-5 år: 0,6 mio kr.

5. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende kapitalejer med mere end 5% af selskabskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Kenneth Sylvest, Roskilde

Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse på selskabet er selskabets anpartshaver og direktør.

Alle transaktioner med nærtstående parter sker på markedsbaserede vilkår.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	1