

S-L HOLDING ApS

Kystvej 6A
3100 Hornbæk

Årsrapport
1. september 2018 - 31. august 2019

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

14/02/2020

Steen Lyngfeldt
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	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

S-L HOLDING ApS

Kystvej 6A

3100 Hornbæk

e-mailadresse: sl@steenlyngfeldt.dk

CVR-nr: 87271013

Regnskabsår: 01/09/2018 - 31/08/2019

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. september 2018 - 31. august 2019 for S-L HOLDING ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Hornbæk, den 13/02/2020

Direktion

Steen Lyngfeldt

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i S-L Holding ApS

Jeg har opstillet årsregnskabet for S-L Holding ApS for regnskabsåret 1. september 2018 - 31. august 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg 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 opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsingør, 13/02/2020

Kurt Friberg Jensen , mne5883
Registreret revisor
Talsnedkeren v/Kurt Friberg Jensen
CVR: 36279079

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter består i udlejning af ejendomme samt handel med ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres efter den afkastbaserede metode og opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene. Ændring i afkastkravet på +/- 0,25% vil påvirke dagsværdien med henholdsvis -t.kr. 4.588 og t.kr. 3.912.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Udlejningen har været på et stabilt niveau, bortset fra 1 erhvervsejendom, der ikke er udlejet.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er i tiden fra 31. august 2019 til årsrapportens underskrivelse ikke indtruffet forhold, der efter ledelsens opfattelse har væsentlig påvirkning på selskabets økonomiske stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes. 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 efterfølgende beskrevet for hver enkelt regnskabspost.

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

Nettoomsætning

Lejeindtægter periodiseres og medtages i resultatopgørelsen med de til regnskabsåret svarende beløb.

Indtægter vedrørende igangværende varme- og fællesregnskaber indregnes i balancen og påvirker således ikke driftsresultatet.

Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling

Ændring i lagre udgøres af nedskrivning af beholdningen af ejendomme bestemt til videresalg til forventet realisationsværdi.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt omkostninger til skatter og andre omkostninger.

Omkostninger, der afholdes med henblik på at vedligeholde ejendommenes standard, udgiftsføres i takt med, at arbejderne udføres.

Omkostninger vedrørende igangværende varme- og fællesregnskaber indregnes i balancen og påvirker således ikke driftsresultatet.

Andre driftsindtægter

I andre driftsindtægter er indregnet fortjeneste ved salg af investeringsejendom.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt til administration af selskabet, herunder kontorlokaler og bildrift.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Driftsmidler måles til anskaffelsesprisen med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Beholdning af børsnoterede aktier måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Pante- og gældsbreve måles til amortiseret kostpris.

Varebeholdninger

Ejendomme til videresalg måles til kostpris. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under gæld omfatter modtaget husleje, der vedrører det efterfølgende regnskabsår samt modtaget forsikringserstatning vedr. udgifter, der endnu ikke er afholdt.

Resultatopgørelse 1. sep. 2018 - 31. aug. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.508.735	1.662.641
Personaleomkostninger		0	-103.244
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-4.850	-30.730
Nedskrivning af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver		-12.709	-159.430
Resultat af ordinær primær drift		1.491.176	1.369.237
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.200.000	400.000
Andre finansielle indtægter		28.763	18.061
Andre finansielle omkostninger		-178.375	-198.196
Ordinært resultat før skat		2.541.564	1.589.102
Skat af årets resultat		-478.523	-387.741
Årets resultat		2.063.041	1.201.361
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		435.965	464.927
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		446.959	0
Overført resultat		1.180.117	736.434
I alt		2.063.041	1.201.361

Balance 31. august 2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Investeringsejendomme		61.312.314	59.100.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		22.824	13.275
Materielle anlægsaktiver i alt		61.335.138	59.113.275
Andre værdipapirer og kapitalandele		137.016	234.576
Andre tilgodehavender		276.543	97.928
Finansielle anlægsaktiver i alt		413.559	332.504
Anlægsaktiver i alt		61.748.697	59.445.779
Fremstillede varer og handelsvarer		4.443.063	4.396.293
Varebeholdninger i alt		4.443.063	4.396.293
Andre tilgodehavender		79.859	218.171
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	1	435.965	464.927
Periodeafgrænsningsposter		110.392	114.807
Tilgodehavender i alt		626.216	797.905
Likvide beholdninger		35.597	35.597
Omsætningsaktiver i alt		5.104.876	5.229.795
Aktiver i alt		66.853.573	64.675.574

Balance 31. august 2019

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Overført resultat		52.812.944	51.632.827
Forslag til udbytte		435.965	464.927
Egenkapital i alt		53.448.909	52.297.754
Hensættelse til udskudt skat		9.469.542	9.131.940
Hensatte forpligtelser i alt		9.469.542	9.131.940
Gæld til realkreditinstitutter		875.764	927.115
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	875.764	927.115
Gæld til realkreditinstitutter		51.350	50.298
Gæld til banker		1.446.247	996.120
Leverandører af varer og tjenesteydelser		100.811	241.353
Skyldig selskabsskat		415.249	219.014
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		668.179	633.070
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		214.945	0
Periodeafgrænsningsposter		162.577	178.910
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.059.358	2.318.765
Gældsforpligtelser i alt		3.935.122	3.245.880
Passiver i alt		66.853.573	64.675.574

	Note
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	3

Noter

1. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Selskabet har pr. 31/8 2019 et tilgodehavende hos selskabets anpartshaver på t.kr. 436. Der er ikke aftalt rente- og afdragsvilkår eller stillet sikkerhed for lånet. Lånet forrentes efter gældende lovgivning med 10,05% p.a.

Der er vedtaget ordinært udbytte til brug for udligning af selskabets tilgodehavende, og forholdet er således bragt i orden efter statusdagen.

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	927.114	51.350	875.764	662.000
	927.114	51.350	875.764	662.000

3. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendomme består af:

- 1 boligudlejningsejendom med 14 lejligheder.
- 2 sammenhængende ejerlejligheder anvendt til restaurationsdrift.
- 1 ejendom anvendt til hotel- og restaurationsdrift.
- 1 ejendom anvendt til frisør forretning.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastsbaserede model.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdier.

Boligejendommen er 100% udlejet, men der har været 2 måneders tomgang for 1 lejemål.

Opsigelsesvarslet for alle boliglejemål er 3 måneder.

Det er ved dagsværdiberegningen forudsat at boligejendommene i det kommende år er 100% udlejet.

En erhvervsejendom er pt. ikke udlejet.

Ved dagsværdiberegningen er anvendt normaliserede driftsresultater.

Til fastsættelse af dagsværdier er anvendt følgende afkastskrav:

- Højeste afkastskrav (erhverv) 6,00% (sidste år 6,00%)
- Laveste afkastskrav (boligudlejning) 3,35% (sidste år 3,35%)
- Gennemsnitligt afkastskrav 4,89% (sidste år 4,85%)

Ved ændring af afkastskrav med 0,25% er dagsværdien således (t.kr.):

Stigende afkastprocent 57.400 (sidste år 55.200)

Faldende afkastprocent 65.900 (sidste år 63.400)

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 927, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/8 2019 udgør t.kr. 2.922.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 44.564, der giver pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/8 2019 udgør t.kr. 58.421. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 44.500 deponeret til sikkerhed for bankgæld maks. 1.700.000 og ejerpantebrev på t.kr. 64 deponeret til sikkerhed for ejerforening.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte	1