

Sølystvej 1 ApS

Rosenkæret 18

2860 Søborg

CVR-nr. 36723947

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.05.2019

Dirigent

Navn: Allan Axel Jøhnk Lundberg

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Sølystvej 1 ApS
Rosenkæret 18
2860 Søborg

CVR-nr.: 36723947
Hjemsted: Gladsaxe
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Allan Axel Jøhnk Lundberg, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Sølystvej 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 03.05.2019

Direktion

Allan Axel Jøhnk Lundberg
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Sølystvej 1 ApS

Manglende konklusion

Vi er valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for Sølystvej 1 ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi udtrykker ingen konklusion om årsregnskabet. På grund af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet.

Grundlag for manglende konklusion

Selskabets bogføring og bogføringsmateriale giver ikke et pålideligt grundlag for udarbejdelsen af årsregnskabet, hvorfor der er manglende revisionsbevis. Dog skal det oplyses, at ejerforholdet af selskabets ejendom fremgår korrekt af tingbogsoplysningerne, ligesom de tinglyste forpligtelser er medtaget i nærværende årsrapport. På tidspunktet for afgivelse af vores revisionspåtegning på årsregnskabet har det ikke været muligt for ledelsen af rette op på manglerne og rette fejlene. Den manglende bogføring og det manglende bilagsmateriale, kan i al væsentlighed henføres til perioden forud for den nuværende ledelses tiltræden.

Vi tager derfor forbehold for regnskabet som helhed.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores ansvar er at udføre en revision af årsregnskabet i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, og at afgive en revisionspåtegning. På grund af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet.

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Som det fremgår af afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet. Vi afgiver derfor ikke en udtalelse om ledelsesberetningen.

Overtrædelse af bogføringslovgivnings bestemmelser

Selskabet har ikke overholdt bogføringslovens bestemmelser omkring dokumentation samt opbevarelse af bilag og bogføringsmateriale, hvorfor selskabets ledelse kan ifalde ansvar. Forholdet er i al væsentlighed koncentreret om perioden før den nuværende ledelses tiltræden.

København, den 03.05.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Egil Hansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne9384

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er investering i og udlejning af ejendomme, både til erhverv og til bolig.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet blev erhvervet af moderselskabet Lundberg Ejendomme ApS i foråret 2018.

I forbindelse med erhvervelsen er selskabets regnskabspraksis for indregning og måling af investeringsejendomme ændret, således at denne er i overensstemmelse med regnskabspraksis anvendt i moderselskabet.

Regnskabspraksis er således ændret fra indregning og måling efter dagsværdi-metoden til indregning og måling til kostpris med fradrag af lineære afskrivninger.

Ændringen har påvirket sidste års resultat med (151) t.kr. og egenkapitalen pr. 31.12.2017 med (1.811) t.kr. Der henvises til yderligere beskrivelse heraf under anvendt regnskabspraksis.

Årets resultat udgør (597) t.kr., og pr. 31.12.2018 udgør selskabets egenkapital (952) t.kr. Årets resultat er ikke tilfredsstillende, og er påvirket af en række engangsomkostninger i forbindelse med overtagelsen.

Selskabets ledelse vurderer på baggrund af den nuværende udlejning af ejendommen, at selskabet for 2019 vil generere driftsoverskud, og samtidig generere tilstrækkelig likviditet til at finansiere de nuværende driftsaktiviteter.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		91.067	493
Af- og nedskrivninger	1	<u>(155.901)</u>	<u>(156)</u>
Driftsresultat		(64.834)	337
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(532.198)</u>	<u>(474)</u>
Årets resultat		<u>(597.032)</u>	<u>(137)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(597.032)</u>	<u>(137)</u>
		<u>(597.032)</u>	<u>(137)</u>

Balance pr. 31.12.2018

	Note	2018 kr.	2017 t.kr.
Grunde og bygninger		7.236.414	7.392
Materielle anlægsaktiver	3	7.236.414	7.392
Anlægsaktiver		7.236.414	7.392
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		97.000	0
Tilgodehavender		97.000	0
Likvide beholdninger		0	102
Omsætningsaktiver		97.000	102
Aktiver		7.333.414	7.494

Balance pr. 31.12.2018

	Note	2018 kr.	2017 t.kr.
Virksomhedskapital	4	50.000	50
Overført overskud eller underskud		(1.001.780)	(405)
Egenkapital		(951.780)	(355)
Gæld til realkreditinstitutter		6.658.074	7.525
Langfristede gældsforpligtelser	5	6.658.074	7.525
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	248.000	115
Bankgæld		1.080.197	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	150
Gæld til tilknyttede virksomheder		273.923	59
Kortfristede gældsforpligtelser		1.627.120	324
Gældsforpligtelser		8.285.194	7.849
Passiver		7.333.414	7.494
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Koncernforhold	8		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	1.406.291	1.456.291
Ændring i regnskabspraksis	0	(1.811.039)	(1.811.039)
Korrigeret egenkapital primo	50.000	(404.748)	(354.748)
Årets resultat	0	(597.032)	(597.032)
Egenkapital ultimo	50.000	(1.001.780)	(951.780)

Noter

	2018	2017
	kr.	t.kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	155.901	156
	155.901	156

	2018	2017
	kr.	t.kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	59.744	474
Øvrige finansielle omkostninger	472.454	0
	532.198	474

Posten "øvrige finansielle omkostninger" indeholder blandt andet udligning af primoposter, der fremgik af bogholderet ved erhvervelsen af selskabet, men som ikke var dokumenteret ved bilag.

	Grunde og bygninger
	kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	7.795.060
Kostpris ultimo	7.795.060
Af- og nedskrivninger primo	(402.745)
Årets afskrivninger	(155.901)
Af- og nedskrivninger ultimo	(558.646)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.236.414

	Pålydende værdi	Nominel værdi
	kr.	kr.
4. Virksomhedskapital		
Anparter	50.000	50.000
	50.000	50.000

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	248.000	115	6.658.074	5.700.000
	248.000	115	6.658.074	5.700.000

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår fra maj 2018 i en dansk sambeskatning med Jøhnlund Lundberg Holding ApS, cvr-nummer 39057360, som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for selskaberne omfattet af denne sambeskatning.

Selskabet har indtil maj 2018 indgået en dansk sambeskatning med Kasper Wedendahl Holding ApS, cvr-nummer 26082234, som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for selskaberne omfattet af denne sambeskatning.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom. Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 7.236 t.kr. Pr. 31.12.2018 udgør prioritetsgælden 6.906 t.kr.

Til sikkerhed for selskabets egen bankgæld er tinglyst ejerpantebreve i selskabets ejendom for 1.200 t.kr. Pr. 31.12.2018 udgør selskabets bankgæld 1.080 t.kr.

8. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
Jøhnlund Lundberg Holding ApS, Immortellevej 8, 2950 Vedbæk

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter følgende regnskabspraksis.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet blev erhvervet af moderselskabet Lundberg Ejendomme ApS i foråret 2018.

I forbindelse med erhvervelsen er selskabets regnskabspraksis for indregning og måling af investeringsejendomme ændret, således at denne fremadrettet er i overensstemmelse med regnskabspraksis anvendt i moderselskabet.

Regnskabspraksis er således ændret fra indregning og måling efter dagsværdi-metoden til indregning og måling til kostpris med fradrag af lineære afskrivninger. Sammenligningstallene er tilsvarende korigeret.

Ændringen har påvirket følgende regnskabsposter i sammenligningstallene :

Årets resultat med (151) t.kr.

Materielle anlægsaktiver med (2.208) t.kr.

Hensættelse til udskudt skat med 397 t.kr.

Egenkapitalen pr. 31.12.2017 med (1.811) t.kr.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehaverne, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter lejeindtægter med fradrag af eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning, der omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendom, indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salg og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører udlejning af virksomhedens ejendom, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder og transaktioner i fremmed valuta mv.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

20 - 50 år

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

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