
Solbjerg Byport ApS

Valhøjs Allé 42, 2610 Rødovre

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 30 53 44 41

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 19/6 2020

Erik Schulz
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Solbjerg Byport ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 19. juni 2020

Direktion

Erik Schulz

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Solbjerg Byport ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Solbjerg Byport ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aarhus, den 19. juni 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Rasmus Møllgaard Stenskrog

statsautoriseret revisor

mne34161

Selskabsoplysninger

Selskabet

Solbjerg Byport ApS
Valhøjs Allé 42
2610 Rødovre

CVR-nr.: 30 53 44 41
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 17. oktober 2008
Regnskabsår: 12. regnskabsår
Hjemstedskommune: Rødovre

Direktion

Erik Schulz

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2019 DKK | 2018 DKK |
|---|------|------------------------|--------------------------|
| Bruttotab | | -64.322 | -69.392 |
| Personaleomkostninger | 4 | -228.722 | -220.620 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | <u>-174.813</u> | <u>-171.736</u> |
| Resultat før finansielle poster | | -467.857 | -461.748 |
| Finansielle indtægter | | 0 | 5.262 |
| Finansielle omkostninger | 5 | <u>-396.065</u> | <u>-382.055</u> |
| Resultat før skat | | -863.922 | -838.541 |
| Skat af årets resultat | 6 | <u>53.780</u> | <u>-561.071</u> |
| Årets resultat | | <u>-810.142</u> | <u>-1.399.612</u> |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------|--|------------------------|--------------------------|
| Overført resultat | | <u>-810.142</u> | <u>-1.399.612</u> |
| | | <u>-810.142</u> | <u>-1.399.612</u> |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2019 DKK | 2018 DKK |
|--|------|-------------------|------------------|
| Grunde og bygninger | | 13.378.791 | 8.410.857 |
| Materielle anlægsaktiver | | 13.378.791 | 8.410.857 |
| Anlægsaktiver | | 13.378.791 | 8.410.857 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 9.375 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 38.873 | 5.865 |
| Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder | | 53.780 | 0 |
| Tilgodehavender | | 102.028 | 5.865 |
| Likvide beholdninger | | 64.688 | 274.862 |
| Omsætningsaktiver | | 166.716 | 280.727 |
| Aktiver | | 13.545.507 | 8.691.584 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2019 DKK | 2018 DKK |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Selskabskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | -11.796.619 | -10.986.477 |
| Egenkapital | 7 | -11.671.619 | -10.861.477 |
| Deposita | | 18.290 | 18.290 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 8 | 18.290 | 18.290 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 96.266 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 25.065.257 | 19.470.237 |
| Anden gæld | | 37.313 | 64.534 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 25.198.836 | 19.534.771 |
| Gældsforpligtelser | | 25.217.126 | 19.553.061 |
| Passiver | | 13.545.507 | 8.691.584 |
| Going concern | 1 | | |
| Begivenheder efter balancedagen | 2 | | |
| Væsentligste aktiviteter | 3 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 9 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 10 | | |

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen. Selskabets ledelse forventer, at selskabets egenkapital vil blive reetableret inden for en årrække gennem egen indtjening. Årsregnskabet er udarbejdet med fortsat drift for øje, da moderselskabet stiller de nødvendige kreditfaciliteter til rådighed. Moderselskabet har afgivet en finansiell støtteerklæring til fordel for selskabet, der dækker det kommende regnskabsår.

2 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Covid-19 vil efter ledelsens vurdering få negative konsekvenser for selskabets ejendomsudviklingsprojekt og herunder den forventede fremtidige indtjening. Ledelsen følger udviklingen nøje, men det er endnu for tidligt at kunne udtale sig om i, hvilket omfang Covid-19 vil påvirke selskabets indtjening i 2020.

3 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, udvikle og sælge fast ejendom.

4 Personaleomkostninger

| | 2019 DKK | 2018 DKK |
|---|----------------|----------------|
| Lønninger | 223.408 | 215.400 |
| Andre omkostninger til social sikring | 5.314 | 5.220 |
| | 228.722 | 220.620 |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 1 | 1 |

5 Finansielle omkostninger

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 395.020 | 381.222 |
| Andre finansielle omkostninger | 1.045 | 833 |
| | 396.065 | 382.055 |

Noter til årsregnskabet

| | 2019 | 2018 |
|--|----------------|----------------|
| | DKK | DKK |
| 6 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 0 | 0 |
| Årets udskudte skat | 0 | 561.071 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | -53.780 | 0 |
| | -53.780 | 561.071 |

7 Egenkapital

| | Selskabskapital | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------|-----------------|----------------------|--------------------|
| | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar | 125.000 | -10.986.477 | -10.861.477 |
| Årets resultat | 0 | -810.142 | -810.142 |
| Egenkapital 31. december | 125.000 | -11.796.619 | -11.671.619 |

8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

| | 2019 | 2018 |
|------------------|---------------|---------------|
| | DKK | DKK |
| Deposita | | |
| Mellem 1 og 5 år | 18.290 | 18.290 |
| Langfristet del | 18.290 | 18.290 |
| Inden for 1 år | 0 | 0 |
| | 18.290 | 18.290 |

Noter til årsregnskabet

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Der er stillet garanti på TDKK 40 overfor Grundejerforeningen Solbjerg Byport pr. 31.12.2019.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomster mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Erik Schulz Invest ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Solbjerg Byport ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, som omfatter indtægter ved udlejning af fast ejendom, indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder de omkostninger, der er medgået til at opnå årets indtægt, såsom forbrugsbestemte ydelser vedrørende lejemålene og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhengige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med danske tilknyttede virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger 50 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.