

**SØLUND**  
**EJENDOMSINVEST ApS**  
Sulsted Landevej 10  
9380 Vestbjerg  
CVR-nr. 31493129

**Årsrapport 01.07.2017 -  
30.06.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.09.2018

**Dirigent**

---

Navn: Bo Arvin

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	2
Resultatopgørelse for 2017/18	2
Balance pr. 30.06.2018	2
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	2
Noter	2
Anvendt regnskabspraksis	2

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

SØLUND EJENDOMSINVEST ApS

Sulsted Landevej 10

9380 Vestbjerg

CVR-nr.: 31493129

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.07.2017 - 30.06.2018

### Bestyrelse

Per Søndergaard Pedersen

Maryrose Yau Arvin

Bo Arvin

### Direktion

Maryrose Yau Arvin

Bo Arvin

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 for SØLUND EJENDOMSINVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vestbjerg, den 27.09.2018

### Direktion

Maryrose Yau Arvin

Bo Arvin

### Bestyrelse

Per Søndergaard Pedersen

Maryrose Yau Arvin

Bo Arvin

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i SØLUND EJENDOMSINVEST ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SØLUND EJENDOMSINVEST ApS for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## 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.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 27.09.2018

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

René Winther Pedersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34173

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje kapitalandele.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på 9.343 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(592.713)</b>	<b>(424.088)</b>
Af- og nedskrivninger		(10.190)	(4.999)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(602.903)</b>	<b>(429.087)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.048.459	5.479.243
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		7.140.925	(13.864)
Andre finansielle indtægter	2	535.438	357.679
Andre finansielle omkostninger	3	(1.050.674)	(786.033)
<b>Resultat før skat</b>		<b>9.071.245</b>	<b>4.607.938</b>
Skat af årets resultat		271.442	183.101
<b>Årets resultat</b>		<b>9.342.687</b>	<b>4.791.039</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		10.189.384	5.465.379
Overført resultat		(846.697)	(674.340)
		<b>9.342.687</b>	<b>4.791.039</b>



**Balance pr. 30.06.2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		43.163	24.996
Indretning af lejede lokaler		225.576	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>268.739</b>	<b>24.996</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		54.196.078	51.226.279
Kapitalandele i associerede virksomheder		8.292.061	2.301.136
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<b>62.488.139</b>	<b>53.527.415</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>62.756.878</b>	<b>53.552.411</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.479.430	3.984.778
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		194.640	6.038.867
Andre tilgodehavender		10.610.880	2.193.925
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		754.893	737.163
Periodeafgrænsningsposter		3.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>21.042.843</b>	<b>12.954.733</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>45.580</b>	<b>46.236</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>21.088.423</b>	<b>13.000.969</b>
<b>Aktiver</b>		<b>83.845.301</b>	<b>66.553.380</b>

## Balance pr. 30.06.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		135.000	135.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		35.684.321	32.773.597
Overført overskud eller underskud		15.444.217	8.778.994
<b>Egenkapital</b>		<b>51.263.538</b>	<b>41.687.591</b>
Udskudt skat		920	550
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>920</b>	<b>550</b>
Skyldig selskabsskat		457.282	542.512
Anden gæld		12.279.704	9.679.704
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>12.736.986</b>	<b>10.222.216</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.866	6.025
Gæld til tilknyttede virksomheder		17.844.254	14.290.956
Anden gæld		1.978.737	346.042
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>19.843.857</b>	<b>14.643.023</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>32.580.843</b>	<b>24.865.239</b>
<b>Passiver</b>		<b>83.845.301</b>	<b>66.553.380</b>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse for 2017/18

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital primo	135.000	32.773.597	8.778.994	41.687.591
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	7.200.000	7.200.000
Øvrige egenkapitalposter	0	(78.660)	311.920	233.260
Udbytte fra associerede virksomheder	0	(7.200.000)	0	(7.200.000)
Årets resultat	0	10.189.384	(846.697)	9.342.687
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>135.000</b>	<b>35.684.321</b>	<b>15.444.217</b>	<b>51.263.538</b>

## Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	271.460	230.425
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	5.773	0
Renteindtægter i øvrigt	79.705	107.254
Øvrige finansielle indtægter	<u>178.500</u>	<u>20.000</u>
	<b>535.438</b>	<b>357.679</b>
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	483.867	290.303
Renteomkostninger i øvrigt	<u>566.807</u>	<u>495.730</u>
	<b>1.050.674</b>	<b>786.033</b>
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	29.995	0
Tilgange	<u>24.999</u>	<u>228.934</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>54.994</b>	<b>228.934</b>
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Af- og nedskrivninger primo	(4.999)	0
Årets afskrivninger	<u>(6.832)</u>	<u>(3.358)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(11.831)</b>	<b>(3.358)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>43.163</b></u>	<u><b>225.576</b></u>

## Noter

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>	<b>Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.</b>
<b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	18.438.818	2.315.000
Tilgange	0	6.050.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>18.438.818</b>	<b>8.365.000</b>
Opskrivninger primo	29.965.282	(13.864)
Egenkapitalreguleringer	233.260	0
Andel af årets resultat	3.048.459	7.140.925
Udbytte	0	(7.200.000)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>33.247.001</b>	<b>(72.939)</b>
Nedskrivninger primo	2.822.179	0
Andre reguleringer	(311.920)	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>2.510.259</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>54.196.078</b>	<b>8.292.061</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:		
Sølund Glyngøre Invest, Aalborg, 100%		
Sølund, Skagen Invest ApS, Aalborg, 100%		
Sølund Idom Invest ApS, Aalborg, 100%		
Ejendomsselskabet Nørrebrogade 56 ApS, Aalborg, 100%		
Terrassehuset Griffenfeldtsgade 4 ApS, Aalborg, 100%		
Sølund Vadum ApS, Aalborg, 66,66%		
Sølund Niverød Komplementarselskab ApS, Aalborg, 100%		
Sølund Skeldalen Invest ApS, Aalborg, 20% (stemmer 71,42%)		
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:		
Højrimmen ApS, Aalborg, 40%		
Sofiendal Enge ApS, Aalborg 33,33%		
Teglbakken Niverød P/S, Aalborg 45%		
Teglbakken Byggeselskab P/S, Aalborg, 40%		

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

## Noter

### **7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har til sikkerhed for Højrimmen ApS´ bankgæld stillet kaution maksimeret til 750 t.kr.

Selskabet hæfter pro rata ifht. ejerandel. Bankgæld udgør pr. 30.06.2018 763 t.kr.

Selskabet har til sikkerhed for Sølund Vadum Invest ApS´ bankgæld stillet kaution.

Selskabets bankgæld udgør pr. 30.06.2018 3.160 t.kr. med en kreditramme maksimeret til 10.000 t.kr.

Selskabet har til sikkerhed for Teglbakken Niverød P/S´ bankgæld stillet kaution maksimeret til 10.000 t.kr.

Selskabets bankgæld udgør pr. 30.06.2018 49.677 t.kr. med en kreditramme maksimeret til 59.000 t.kr.

## 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 samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejen omfatter (periodisering).

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Indretning af lejede lokaler	10 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Restværdier udgør 0 kr.

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

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehaver hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

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

### Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.