

Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
Krøyer Kielbergs Vej 3, 5.th.  
8660 Skanderborg  
Tlf.: 87 93 00 99  
CVR-nr. 37 55 70 64  
www.advosion.dk

## **SOLÉSPRO EJENDOM APS**

Stenballe Strandvej 58  
8700 Horsens

CVR-nr. 32 47 03 35

## **ÅRSRAPPORT FOR 2017** (8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. maj 2018

---

Søren Emdal Skovsbøl  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	1
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

## SELSKABSOPLYSNINGER

### Selskabet

SolésPro Ejendom ApS  
Stenballe Strandvej 58  
8700 Horsens

CVR-nr.: 32 47 03 35

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Stiftet: 29. september 2009

Regnskabsår: 8. regnskabsår

Hjemsted: Horsens

### Direktion

Søren Emdal Skovsbøl

### Revisor

ADVOSION  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Krøyer Kielbergs Vej 3, 5 th.  
8660 Skanderborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for SolésPro Ejendom ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 21. maj 2018

### Direktion

Søren Emdal Skovsbøl

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### *Til den daglige ledelse i SolésPro Ejendom ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for SolésPro Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Etiske 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 virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skanderborg, den 21. maj 2018

### **ADVOSION**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 55 70 64

Ole Christensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne3602

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for SolésPro Ejendom ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. 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 beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel 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.

### **Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder**

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat.

### **Skat af årets resultat**

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

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for SolésPro Ejendom ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **Selskabsskat 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 acontoskatter.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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, 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 i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>95.452</b>	<b>43.184</b>
Personaleomkostninger	1	-60.073	-50.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>35.379</b>	<b>-6.816</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		398.965	237.265
Finansielle indtægter		0	110
Finansielle omkostninger		-9.406	-23.331
<b>Resultat før skat</b>		<b>424.938</b>	<b>207.228</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>424.938</b>	<b>207.228</b>
Foreslået udbytte		105.800	103.400
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		48.965	24.765
Overført resultat		270.173	79.063
		<b>424.938</b>	<b>207.228</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		1.234.061	1.234.061
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>1.234.061</b>	<b>1.234.061</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	3	206.851	157.886
Deposita		10.400	10.440
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>217.251</b>	<b>168.326</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.451.312</b>	<b>1.402.387</b>
Andre tilgodehavender		353.392	212.500
Selskabsskat		20.000	0
Periodeafgrænsningsposter		945	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>374.337</b>	<b>212.500</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>369.741</b>	<b>300.581</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>744.078</b>	<b>513.081</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.195.390</b>	<b>1.915.468</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		186.851	137.886
Overført resultat		971.252	701.079
Foreslået udbytte for regnskabsåret		105.800	103.400
<b>Egenkapital</b>	4	<b><u>1.388.903</u></b>	<b><u>1.067.365</u></b>
Banker		784.601	817.496
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		286	286
Anden gæld		0	8.721
Deposita		21.600	21.600
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>806.487</u></b>	<b><u>848.103</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>806.487</u></b>	<b><u>848.103</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>2.195.390</u></b>	<b><u>1.915.468</u></b>
Hovedaktivitet	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## NOTER

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	10.043	0
Pensioner	50.000	50.000
Andre personaleomkostninger	30	0
	<u><b>60.073</b></u>	<u><b>50.000</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		<u>Grunde og byg- ninger</u>
Kostpris 1. januar 2017		<u>1.234.061</u>
Kostpris 31. december 2017		<u>1.234.061</u>
Opskrivninger 1. januar 2017		<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2017		<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017		<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017		<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>		<u><b>1.234.061</b></u>



## NOTER

	2017	2016
	kr.	kr.
<b>3 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2017	20.000	20.000
Kostpris 31. december 2017	20.000	20.000
Værdireguleringer 1. januar 2017	137.886	113.121
Årets resultat	398.965	237.265
Udbytte modtaget	-350.000	-212.500
Værdireguleringer 31. december 2017	186.851	137.886
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>206.851</b>	<b>157.886</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Innovater Byg ApS	Aarhus	25%	2.227.403	1.595.860

## NOTER

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	137.886	701.079	103.400	1.067.365
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-103.400	-103.400
Årets resultat	0	48.965	270.173	105.800	424.938
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>125.000</b>	<b>186.851</b>	<b>971.252</b>	<b>105.800</b>	<b>1.388.903</b>

### 5 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering, udvikling og styring af byggeri og ejendomsprojekter.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld, t.kr. 785, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 1.234.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Ole Christensen

---

Som Revisor  
RID: 80351951  
Tidspunkt for underskrift: 22-05-2018 kl.: 09:07:30  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Søren Emdal Skovsbøl

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-845648641338  
Tidspunkt for underskrift: 22-05-2018 kl.: 13:19:31  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Søren Emdal Skovsbøl

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-845648641338  
Tidspunkt for underskrift: 22-05-2018 kl.: 13:19:31  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: a69c92b4Kmt10627329

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).