

## SOLÉSPRO EJENDOM APS

Stenballe Strandvej 58  
8700 Horsens

CVR-nr. 32 47 03 35

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

(14. regnskabsår)



Årsrapporten er fremlagt og god-  
kendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den  
24. juni 2024

---

Søren Emdal Skovsbøl  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 24. juni 2024

### Direktion

Søren Emdal Skovsbøl

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSRAPPORT

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

Vi har opstillet årsrapporten for SolésPro Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skanderborg, den 24. juni 2024

### **ADVOSION**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 55 70 64

Michael Rathleff Algren  
statsautoriseret revisor  
mne35388

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	SolésPro Ejendom ApS Stenballe Strandvej 58 8700 Horsens
	CVR-nr.: 32 47 03 35
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
	Stiftet: 29. september 2009
	Regnskabsår: 14. regnskabsår
	Hjemsted: Horsens
<b>Direktion</b>	Søren Emdal Skovsbøl
<b>Revisor</b>	ADVOSION Statsautoriseret revisionspartnerselskab Krøyer Kielbergs Vej 3, 5 th. 8660 Skanderborg

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 167.273, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 3.269.547.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for SolésPro Ejendom ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### 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, 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 administration, lokaler mv.

### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de kapitalinteressers 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 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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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

### **Kapitalandele i kapitalinteresser**

Kapitalandele i kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i kapitalinteresser 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 kapitalinteresser 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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealisationsværdi.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører. Anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>72.105</b>	<b>43.922</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-24.705	-21.917
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>47.400</b>	<b>22.005</b>
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		149.460	-17.090
Finansielle indtægter		130.890	159.680
Finansielle omkostninger		-147.189	-219.330
<b>Resultat før skat</b>		<b>180.561</b>	<b>-54.735</b>
Skat af årets resultat	2	-13.288	1.940
<b>Årets resultat</b>		<b>167.273</b>	<b>-52.795</b>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		149.460	-17.090
Overført resultat		17.813	-35.705
		<b>167.273</b>	<b>-52.795</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	3.998.590	2.914.845
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.998.590</b>	<b>2.914.845</b>
Kapitalandele i kapitalinteresser	4	276.803	252.343
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>276.803</b>	<b>252.343</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.275.393</b>	<b>3.167.188</b>
Andre tilgodehavender		0	1.054.492
Selskabsskat		0	7.871
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>1.062.363</b>
Værdipapirer	1	455.404	527.535
<b>Værdipapirer</b>		<b>455.404</b>	<b>527.535</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>132.910</b>	<b>924.054</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>588.314</b>	<b>2.513.952</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>4.863.707</b>	<b>5.681.140</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		256.803	232.343
Overført resultat		2.887.744	2.744.931
<b>Egenkapital</b>		<b>3.269.547</b>	<b>3.102.274</b>
Deposita		69.600	46.200
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>69.600</b>	<b>46.200</b>
Banker		1.484.399	1.527.742
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.500	9.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		20.922	995.424
Selskabsskat		9.739	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.524.560</b>	<b>2.532.666</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.594.160</b>	<b>2.578.866</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.863.707</b>	<b>5.681.140</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	232.343	2.744.931	3.102.274
Årets resultat	0	149.460	17.813	167.273
Udloddet udbytte fra kapitalinteresser	0	-125.000	125.000	0
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>125.000</b>	<b>256.803</b>	<b>2.887.744</b>	<b>3.269.547</b>

## NOTER

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>1 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Børsnoterede værdipapir</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>30.730</u>	<u>-141.817</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>455.404</u>	<u>527.535</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	13.288	858
Årets udskudte skat	<u>0</u>	<u>-2.798</u>
	<u><b>13.288</b></u>	<u><b>-1.940</b></u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2023		2.973.037
Tilgang i årets løb		<u>1.108.450</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>4.081.487</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023		58.192
Årets afskrivninger		<u>24.705</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023		<u>82.897</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<u><b>3.998.590</b></u>

## NOTER

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>4 Kapitalandele i kapitalinteresser</b>		
Kostpris 1. januar 2023	20.000	35.000
Afgang i årets løb	0	-15.000
Kostpris 31. december 2023	20.000	20.000
Værdireguleringer 1. januar 2023	232.343	864.433
Årets resultat	149.460	-2.090
Udbytte modtaget	-125.000	-630.000
Værdireguleringer 31. december 2023	256.803	232.343
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>276.803</b>	<b>252.343</b>

Kapitalandele i kapitalinteresser specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Innovater Byg ApS	Aarhus	25%	1.107.209	597.840

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Deposita	46.200	69.600	0	69.600
	<b>46.200</b>	<b>69.600</b>	<b>0</b>	<b>69.600</b>

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld, t.kr. 1.484, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør t.kr. 2.893.



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.

## Søren Emdal Skovsbøl

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Søren Emdal Skovsbøl

Direktør

ID: 2d4579c0-6db9-4e28-874b-15bc2e407e15

Tidspunkt for underskrift: 26-06-2024 kl.: 09:37:49

Underskrevet med MitID



## Michael Rathleff Algren

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michael Rathleff Algren

Statsautoriseret revisor

På vegne af Advosion, Statsautoriseret Revisionspartnerse...

ID: 14eb8eca-39e6-4269-8ab0-786360a8c9f1

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 26-06-2024 kl.: 11:14:39

Underskrevet med MitID



## Søren Emdal Skovsbøl

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Søren Emdal Skovsbøl

Dirigent

ID: 2d4579c0-6db9-4e28-874b-15bc2e407e15

Tidspunkt for underskrift: 26-06-2024 kl.: 11:32:57

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 1040d2xkhTQ251891493

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).