

## **SOLÉSPRO EJENDOM APS**

Stenballe Strandvej 58  
8700 Horsens

CVR-nr. 32 47 03 35

## **ÅRSRAPPORT FOR 2020**

(11. regnskabsår)



Årsrapporten er fremlagt og god-  
kendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den  
29. juni 2021

---

Søren Emdal Skovsbøl  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	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 til årsrapporten	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 29. juni 2021

### 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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors 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 29. juni 2021

### **ADVOSION**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 55 70 64

Michael Rathleff Algren  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35388

## SELSKABSOPLYSNINGER

### Selskabet

SolésPro Ejendom ApS  
Stenballe Strandvej 58  
8700 Horsens

CVR-nr.: 32 47 03 35

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Stiftet: 29. september 2009

Regnskabsår: 11. regnskabsår

Hjemsted: Horsens

### Direktion

Søren Emdal Skovsbøl

### Revisor

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 2020 udviser et overskud på kr. 319.677, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 2.711.855.

### **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 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

### **Ændring som følge af væsentlige fejl**

Der er i forbindelse med udarbejdelse af årsregnskabet for 2020 konstateret væsentlige fejl ved indregning af udbytte udloddet fra associerede virksomheder i 2019. Fejlen vedrører indregningstidspunktet som frie reserver.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser er sammenligningstal vedrørende korrektion af tidligere års fejl tilrettet.

Den akkumulerede virkning af korrektionen af tidligere års fejl medfører ingen påvirkning af resultatopgørelsen eller balancesummen. På egenkapitalen er der korrigeret 248 tkr. fra frie reserver til reserve for nettoopskrivninger efter indre værdis metode.

### **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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

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

Bruttotab 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.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

#### 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 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 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	50 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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.

### **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

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-13.153</b>	<b>149.885</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-14.472	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		271.985	248.123
Finansielle indtægter		160.764	120.000
Finansielle omkostninger		-85.663	-60.365
<b>Resultat før skat</b>		<b>319.461</b>	<b>457.643</b>
Skat af årets resultat		216	0
<b>Årets resultat</b>		<b>319.677</b>	<b>457.643</b>
Foreslået udbytte		113.000	110.600
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		271.985	248.123
Overført resultat		-65.308	98.920
		<b>319.677</b>	<b>457.643</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		2.935.718	1.259.611
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>2.935.718</b>	<b>1.259.611</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	3	521.655	498.420
Deposita		0	10.400
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>521.655</b>	<b>508.820</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.457.373</b>	<b>1.768.431</b>
Andre tilgodehavender		1.039.135	1.033.981
Udskudt skatteaktiv		216	0
Periodeafgrænsningsposter		990	990
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.040.341</b>	<b>1.034.971</b>
Værdipapirer		538.753	0
<b>Værdipapirer</b>		<b>538.753</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>393.635</b>	<b>1.482.745</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.972.729</b>	<b>2.517.716</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>5.430.102</b>	<b>4.286.147</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		501.655	478.420
Overført resultat		1.972.200	1.788.759
Foreslået udbytte for regnskabsåret		113.000	110.600
<b>Egenkapital</b>		<b>2.711.855</b>	<b>2.502.779</b>
Deposita		46.200	21.600
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>46.200</b>	<b>21.600</b>
Banker		1.661.120	714.104
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.000.227	1.000.227
Anden gæld		10.700	47.437
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.672.047</b>	<b>1.761.768</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.718.247</b>	<b>1.783.368</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.430.102</b>	<b>4.286.147</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	229.670	2.037.508	110.600	2.502.778
Korrektion som følge af væsentlige fejl	0	248.750	-248.750	0	0
Korrigeret egenkapital 1. januar 2020	125.000	478.420	1.788.758	110.600	2.502.778
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-110.600	-110.600
Årets resultat	0	271.985	-65.308	113.000	319.677
Udloddet udbytte fra associerede virksomheder	0	-248.750	248.750	0	0
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>125.000</b>	<b>501.655</b>	<b>1.972.200</b>	<b>113.000</b>	<b>2.711.855</b>

## NOTER

	<u>2020</u> kr.
<b>1 Oplysning om dagsværdi</b>	
<b>Børsnoterede Investeringsforeninger</b>	
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>40.764</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>538.753</u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>	
	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2020	1.259.611
Tilgang i årets løb	<u>1.690.579</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>2.950.190</u>
Årets afskrivninger	<u>14.472</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	<u>14.472</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u><u>2.935.718</u></u></b>

## NOTER

	2020	2019
	kr.	kr.
<b>3 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2020	20.000	20.000
Kostpris 31. december 2020	20.000	20.000
Værdireguleringer 1. januar 2020	478.420	230.297
Årets resultat	271.985	248.123
Udbytte modtaget	-248.750	0
Værdireguleringer 31. december 2020	501.655	478.420
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>521.655</b>	<b>498.420</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Innovater Byg ApS	Aarhus	25%	2.086.618	1.087.939

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld, t.kr. 1.661, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør t.kr. 2.900.



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

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-845648641338  
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2021 kl.: 06:40:24  
Underskrevet med NemID

## Michael Rathleff Algren

---

Som Statsautoriseret revisor NEM ID  
På vegne af Advosion, Statsautoriseret Revisionspartnersel..  
RID: 53615477  
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2021 kl.: 08:46:53  
Underskrevet med NemID

## Søren Emdal Skovsbøl

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-845648641338  
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2021 kl.: 09:48:17  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: ecab94edUqZ242618319

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).