

Solid Estate ApS

c/o Boax Ejendomme
Axel Gruhns Vej 10, 8270 Højbjerg

CVR-nr. 32 65 96 32

Årsrapport

for 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. december 2018

Dirigent:

.....
Anette Kjærulff Nielsen





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Solid Estate ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 1. november 2018
Direktion:

.....
Anette Kjærulff Nielsen

.....
Orla Dambo

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Solid Estate ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Solid Estate ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 jeres 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, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 1. november 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Frank Therkildsen
statsautoriseret revisor
mne32224



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Solid Estate ApS
Adresse, postnr., by	c/o Boax Ejendomme Axel Gruhns Vej 10, 8270 Højbjerg
CVR-nr.	32 65 96 32
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. oktober 2017 - 30. september 2018
Direktion	Anette Kjærulff Nielsen Orla Dambo
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter består i at erhverve, udvikle og udleje ejendomme og anden i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på 1.290.528 kr. mod et overskud på 2.193.569 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på 15.642.713 kr. Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret realiseret sin portefølje af investeringsejendomme, hvilket har påvirket årets resultat før skat positivt med 1.983 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Resultatopgørelse

Note	kr.	2017/18	2016/17
	Bruttofortjeneste/bruttotab	-402.094	107.249
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.982.781	2.724.130
	Resultat før finansielle poster	1.580.687	2.831.379
2	Finansielle indtægter	83.364	43.443
	Finansielle omkostninger	-9.527	-62.553
	Resultat før skat	1.654.524	2.812.269
	Skat af årets resultat	-363.996	-618.700
	Årets resultat	<u>1.290.528</u>	<u>2.193.569</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	13.000.000	0
	Overført resultat	-11.709.472	2.193.569
		<u>1.290.528</u>	<u>2.193.569</u>

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Balance

Note	kr.	2017/18	2016/17
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
4	Investeringsejendomme	0	16.000.000
		0	16.000.000
	Finansielle anlægsaktiver		
	Deposita, finansielle anlægsaktiver	187.500	0
		187.500	0
	Anlægsaktiver i alt	187.500	16.000.000
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	29.836	299.193
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	16.142.562	0
	Andre tilgodehavender	221.332	90.636
		16.393.730	389.829
	Likvide beholdninger	318.819	300.753
	Omsætningsaktiver i alt	16.712.549	690.582
	AKTIVER I ALT	16.900.049	16.690.582

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Balance

Note	kr.	2017/18	2016/17
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	2.517.713	14.227.185
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	13.000.000	0
	Egenkapital i alt	15.642.713	14.352.185
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	0	685.918
	Hensatte forpligtelser i alt	0	685.918
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.000	15.002
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.384.037
	Skyldig selskabsskat	1.197.604	0
	Anden gæld	48.732	253.440
		1.257.336	1.652.479
	Gældsforpligtelser i alt	1.257.336	1.652.479
	PASSIVER I ALT	16.900.049	16.690.582

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 6 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2016	125.000	12.033.616	0	12.158.616
Overført via resultatdisponering	0	2.193.569	0	2.193.569
Egenkapital 1. oktober 2017	125.000	14.227.185	0	14.352.185
Overført via resultatdisponering	0	-11.709.472	13.000.000	1.290.528
Egenkapital				
30. september 2018	<u>125.000</u>	<u>2.517.713</u>	<u>13.000.000</u>	<u>15.642.713</u>

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Solid Estate ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

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

Bruttofortjeneste/bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendommenes drift og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til reklame, administration, lokaler m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Værdiansættelsesmetoder, -teknikker og centrale forudsætninger er yderligere beskrevet i noterne til årsregnskabet.

Værdreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Noter

kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	83.364	857
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>42.586</u>
	<u>83.364</u>	<u>43.443</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
kr.		<u>Investeringsejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2017		13.275.870
Tilgang i årets løb		212.220
Afgang i årets løb		<u>-13.488.090</u>
Kostpris 30. september 2018		<u>0</u>
Opskrivninger 1. oktober 2017		2.724.130
Tilbageførsel af opskrivning på afhændede aktiver		<u>-2.724.130</u>
Opskrivninger 30. september 2018		<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018		<u><u>0</u></u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 6.

4 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model og indikationer fra markedet i øvrigt.

Det skal bemærkes, at selskabets investeringsejendom er solgt i regnskabsåret.

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Investeringsselskabet OD ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, samt for kildeskat på renter og royalties og udbytter, som forfalder til betaling.

Andre økonomiske forpligtelser

Selskabet har indgået lejekontrakt vedrørende leje af Sindalsvej 2, 8240 Risskov. Lejekontrakten indeholder følgende vilkår:

Lejemålet er tidsbestemt med fraflytning 31. oktober 2020. Lejeudgiften udgør ca. 750 t.kr.

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Noter

6 Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 30. september 2018.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Anette Kjærulff Nielsen

Direktion

På vegne af: Solid Estate ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-909253440104

IP: 85.191.xxx.xxx

2018-11-30 12:18:13Z

NEM ID 

Orla Dambo

Direktion

På vegne af: Solid Estate ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-270129286375

IP: 86.52.xxx.xxx

2018-12-02 19:19:29Z

NEM ID 

Frank Therkildsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:17259299

IP: 93.163.xxx.xxx

2018-12-03 06:58:12Z

NEM ID 

Anette Kjærulff Nielsen

Dirigent

På vegne af: Solid Estate ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-909253440104

IP: 85.191.xxx.xxx

2018-12-03 08:05:29Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UIZOJ-BZHGP-AD20K-AFIY6-U6Q6S-33DJG

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>