

Ejendomsselskabet Solbærparken A/S

**Havneparken 14b, 3. sal
7100 Vejle**

CVR-nr. 35 04 98 19

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 1. marts 2019

Morten Hansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Solbærparken A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 1. marts 2019

Direktion

Morten Hansen
direktør

Bestyrelse

Jørgen Gudmund Pedersen
formand

Morten Hansen

Ole Bjørn Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Solbærparken A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Solbærparken A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Trekantområdet, den 1. marts 2019

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Jan Bunk Harbo Larsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30224

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Solbærparken A/S
Havneparken 14b, 3. sal
7100 Vejle

CVR-nr.: 35 04 98 19

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Stiftet: 28. februar 2013

Regnskabsår: 6. regnskabsår

Hjemsted: Vejle

Bestyrelse

Jørgen Gudmund Pedersen, formand
Morten Hansen
Ole Bjørn Jensen

Direktion

Morten Hansen, direktør

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Solbærparken A/S for 2018 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 2018 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, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger der er afholdt for at opmå årets indtjening, herunder afskrivninger og nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler og salg samt kontorhold mv.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager samt lønafhængige omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrøm for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposit mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

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.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

Gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Bruttofortjeneste		4.003.354	5.084.098
Personaleomkostninger	3	<u>-530.000</u>	<u>-530.000</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		3.473.354	4.554.098
Værdireguleringer af investeringsaktiver	4	<u>5.107.522</u>	<u>6.363.943</u>
Resultat før finansielle poster		8.580.876	10.918.041
Finansielle indtægter		0	79
Finansielle omkostninger	5	<u>-1.370.798</u>	<u>-2.667.854</u>
Resultat før skat		7.210.078	8.250.266
Skat af årets resultat	6	<u>-1.488.369</u>	<u>-1.700.635</u>
Årets resultat		<u>5.721.709</u>	<u>6.549.631</u>
Foreslået udbytte		23.000.000	5.000.000
Overført resultat		<u>-17.278.291</u>	<u>1.549.631</u>
		<u>5.721.709</u>	<u>6.549.631</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	7	<u>92.097.472</u>	<u>124.084.328</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>92.097.472</u>	<u>124.084.328</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>92.097.472</u>	<u>124.084.328</u>
Andre tilgodehavender		8.803	9.671
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>79.529</u>
Tilgodehavender		<u>8.803</u>	<u>89.200</u>
Likvide beholdninger		<u>8.142.911</u>	<u>10.871.483</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>8.151.714</u>	<u>10.960.683</u>
Aktiver i alt		<u>100.249.186</u>	<u>135.045.011</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Overført resultat		18.071.900	35.350.191
Foreslået udbytte for regnskabsåret		23.000.000	5.000.000
Egenkapital	8	<u>46.071.900</u>	<u>45.350.191</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>5.037.695</u>	<u>5.373.170</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>5.037.695</u>	<u>5.373.170</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>42.240.029</u>	<u>69.765.335</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>42.240.029</u>	<u>69.765.335</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	4.088.290	7.234.455
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.125.837	2.607.542
Leverandører af varer og tjenesteydelser		367.582	557.241
Selskabsskat		193.104	0
Anden gæld		<u>124.749</u>	<u>4.157.077</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.899.562</u>	<u>14.556.315</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>49.139.591</u>	<u>84.321.650</u>
Passiver i alt		<u>100.249.186</u>	<u>135.045.011</u>
Hovedaktivitet	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Noter

1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom samt udlejning af fast ejendom

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af de generelle økonomiske usikkerheder og samtidig høje aktivitet på ejendomsmarkedet, knytter der sig en usikkerhed til fastsættelsen af værdien af selskabets ejendom.

På trods af de foretagne værdireguleringer vil der fortsat være en usikkerhed forbundet med værdiansættelsen, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, hvilket kan have betydning for værdiansættelsen af ejendommen.

Det er dog ledelsen opfattelse, at den indregnede værdi, efter de foretagne værdireguleringer, på bedst mulig vis afspejler ejendommens dagsværdi.

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	<u>530.000</u>	<u>530.000</u>
	<u>530.000</u>	<u>530.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
4 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	2.257.000	3.231.511
Gevinst ved salg af investeringsejendomme	<u>2.850.522</u>	<u>3.132.432</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>5.107.522</u>	<u>6.363.943</u>
	<u>5.107.522</u>	<u>6.363.943</u>

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
5 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	0	279.625
Andre finansielle omkostninger	1.365.538	2.388.229
Rentetillæg selskabsskat	<u>5.260</u>	<u>0</u>
	<u>1.370.798</u>	<u>2.667.854</u>
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.823.844	2.420.550
Årets udskudte skat	<u>-335.475</u>	<u>-719.915</u>
	<u>1.488.369</u>	<u>1.700.635</u>
7 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2018		99.936.261
Afgang i årets løb		<u>-30.326.741</u>
Kostpris 31. december 2018		<u>69.609.520</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018		24.148.067
Årets værdireguleringer		2.257.000
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver		<u>-3.917.115</u>
Værdireguleringer 31. december 2018		<u>22.487.952</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018		<u>92.097.472</u>

Noter

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er i de anvendte forudsætninger benyttet et afkast krav på mellem 3,75% og 4,00%. Afkastkravene er fastsat på baggrund af offentlig tilgængelige markedsrapporter, relevant for boligejendommenes beliggenhed.

Driftsomkostninger udgør ca. 24% af lejeindtægterne. Der er korrigeret for skønsommæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, der ved vurdering af dagsværdien er uvæsentlige.

8 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	5.000.000	35.350.191	5.000.000	45.350.191
Betalt ordinært udbytte	0	0	-5.000.000	-5.000.000
Årets resultat	0	-17.278.291	23.000.000	5.721.709
Egenkapital 31. december 2018	5.000.000	18.071.900	23.000.000	46.071.900

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	76.999.790	46.328.319	4.088.290	41.146.601
	76.999.790	46.328.319	4.088.290	41.146.601

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringssejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	<u>92.097.473</u>	<u>124.084.328</u>
	<u>92.097.473</u>	<u>124.084.328</u>
 Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for pengeinstitutter:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 7.214 og deponeringskonti på i alt TDKK 10, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi af	<u>92.097.473</u>	<u>124.084.328</u>
	<u>92.097.473</u>	<u>124.084.328</u>

Til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforeninger, er der lyst pant på i alt TDKK 1.275.