

Ejendomsselskabet Solbærparken A/S

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

CVR-nr. 35 04 98 19

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 8. marts 2021

Preben Lund
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 8. marts 2021

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 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Trekantområdet, den 8. marts 2021

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 2020

Stiftet: 28. februar 2013

Regnskabsår: 8. 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 2020 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 2020 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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

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

Investeringsejendomme 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.

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

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme 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 investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme 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 2020 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.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår udloddet for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 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

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 renteomkostning over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Bruttofortjeneste		2.056.734	2.709.619
Personaleomkostninger	3	<u>-280.000</u>	<u>-530.000</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		1.776.734	2.179.619
Værdireguleringer af investeringsaktiver	4	<u>1.598.615</u>	<u>879.279</u>
Resultat før finansielle poster		3.375.349	3.058.898
Finansielle indtægter		0	127
Finansielle omkostninger		<u>-1.391.859</u>	<u>-1.414.910</u>
Resultat før skat		1.983.490	1.644.115
Skat af årets resultat	5	<u>-343.971</u>	<u>-216.473</u>
Årets resultat		<u>1.639.519</u>	<u>1.427.642</u>
Foreslået udbytte		10.000.000	5.000.000
Overført resultat		<u>-8.360.481</u>	<u>-3.572.358</u>
		<u>1.639.519</u>	<u>1.427.642</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	<u>42.698.000</u>	<u>58.495.305</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>42.698.000</u>	<u>58.495.305</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>42.698.000</u>	<u>58.495.305</u>
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>126.724</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>126.724</u>
Likvide beholdninger		<u>8.830.369</u>	<u>5.595.209</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>8.830.369</u>	<u>5.721.933</u>
Aktiver i alt		<u>51.528.369</u>	<u>64.217.238</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Overført resultat		6.139.061	14.499.542
Foreslået udbytte for regnskabsåret		10.000.000	5.000.000
Egenkapital	7	<u>21.139.061</u>	<u>24.499.542</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.028.551</u>	<u>3.212.766</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.028.551</u>	<u>3.212.766</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>23.244.091</u>	<u>34.976.234</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>23.244.091</u>	<u>34.976.234</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	41.713	41.269
Depositum og forudbetalt husleje		997.760	1.284.008
Leverandører af varer og tjenesteydelser		133.812	70.660
Selskabsskat		562.186	0
Anden gæld		77.295	132.759
Modtagne forudbetalinger		<u>3.303.900</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.116.666</u>	<u>1.528.696</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>28.360.757</u>	<u>36.504.930</u>
Passiver i alt		<u>51.528.369</u>	<u>64.217.238</u>
Hovedaktivitet	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Andre usædvanlige forhold i årsrapporten	9		
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 ejendoms-markedet, 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>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	<u>280.000</u>	<u>530.000</u>
	<u>280.000</u>	<u>530.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
4 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	416.170	0
Gevinst ved salg af investeringsejendomme	<u>1.182.445</u>	<u>879.279</u>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>1.598.615</u>	<u>879.279</u>
	<u>1.598.615</u>	<u>879.279</u>

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.528.186	2.041.402
Årets udskudte skat	<u>-1.184.215</u>	<u>-1.824.929</u>
	<u>343.971</u>	<u>216.473</u>

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2020	44.197.470
Afgang i årets løb	<u>-12.516.961</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>31.680.509</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020	14.297.834
Årets værdireguleringer	416.170
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	<u>-3.696.513</u>
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>11.017.491</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>42.698.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er i de anvendte forudsætninger benyttet et afkast krav på mellem 3,50% og 3,75%. Afkastkravene er fastsat på baggrund af offentlig tilgængelige markedsrapporter, relevant for boligejendommenes beliggenhed.

Driftsomkostninger udgør ca. 25% af lejeindtægterne. Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, der ved vurdering af dagsværdien er uvæsentlige.

Noter

7 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	5.000.000	14.499.542	5.000.000	24.499.542
Betalt ordinært udbytte	0	0	-5.000.000	-5.000.000
Årets resultat	0	-8.360.481	10.000.000	1.639.519
Egenkapital 31. december 2020	5.000.000	6.139.061	10.000.000	21.139.061

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	35.017.503	23.285.804	41.713	21.074.966
	35.017.503	23.285.804	41.713	21.074.966

9 Andre usædvanlige forhold i årsrapporten

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at opgøre størrelsen af den negative påvirkning af Covid-19.

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	<u>42.698.000</u>	<u>58.495.305</u>
	<u>42.698.000</u>	<u>58.495.305</u>
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for pengeinstitutter:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 7.214 der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi af	<u>42.698.000</u>	<u>58.495.305</u>
	<u>42.698.000</u>	<u>58.495.305</u>

Til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforeninger, er det lyst pant på i alt TDKK 592.