

# **Ejendomsselskab Solbo ApS**

Matildevej 13

4200 Slagelse

CVR-nr. 35228357

## **Årsrapport for 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30. maj 2018

---

Jane Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Ejendomsselskab Solbo ApS.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 3. maj 2018

### **Direktion**

Bendt Flemming Jensen  
Adm. direktør

Kasper Nicolai Jensen  
Direktør

**Ejendomsselskab Solbo ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Ejendomsselskab Solbo ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskab Solbo ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Slagelse, den 3. maj 2018

**DALSGAARD, STAHL & WØLDIKE**

**Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 21696382

Søren Dalsgaard

Statsautoriseret revisor

mne9158

## Ejendomsselskab Solbo ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskab Solbo ApS Matildevej 13 4200 Slagelse
CVR-nr.	35228357
Stiftelsesdato	16. april 2013
Hjemsted	Slagelse
Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017
<b>Direktion</b>	Bendt Flemming Jensen, Adm. direktør Kasper Nicolai Jensen, Direktør
<b>Revisor</b>	DALSGAARD, STAHL & WØLDIKE Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Nytov 8 4200 Slagelse CVR-nr.: 21696382

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af ejendomme samt hermed naturligt forbunden virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. 851.055, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 82.514.089, og en egenkapital på kr. 1.839.492.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskab Solbo ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning udgør lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i henhold til kontraktgrundlaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger i relation til ejendommene, autodrift og administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, andre anlæg og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Ejendomme	50 år	50%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar:	3-5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

Der foretages nedskrivningstest på materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte som for ventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>4.938.173</b>	<b>4.796.379</b>
Personaleomkostninger		-1.118.818	-1.014.791
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-673.204	-663.691
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.146.151</b>	<b>3.117.897</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-424.214	-410.293
Andre finansielle omkostninger		-1.620.016	-1.762.447
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.101.921</b>	<b>945.157</b>
Skat af årets resultat		-250.866	-219.428
<b>Årets resultat</b>		<b>851.055</b>	<b>725.729</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		851.055	725.729
<b>Resultatdisponering</b>		<b>851.055</b>	<b>725.729</b>

Ejendomsselskab Solbo ApS

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		82.220.978	79.702.549
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		152.273	217.190
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>82.373.251</b>	<b>79.919.739</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>82.373.251</b>	<b>79.919.739</b>
Andre tilgodehavender		104.844	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>104.844</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>35.994</b>	<b>70.700</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>140.838</b>	<b>70.700</b>
<b>Aktiver</b>		<b>82.514.089</b>	<b>79.990.439</b>

Ejendomsselskab Solbo ApS

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		1.759.492	908.437
<b>Egenkapital</b>		<b>1.839.492</b>	<b>988.437</b>
Gæld til kreditinstitutter		52.886.101	54.142.154
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	1	<b>52.886.101</b>	<b>54.142.154</b>
Gæld til kreditinstitutter		1.250.571	1.230.687
Leverandører af varer og tjenesteydelser		195.356	147.337
Gæld til tilknyttede virksomheder		22.737.426	20.393.784
Selskabsskat		250.866	219.428
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		3.354.277	2.868.612
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>27.788.496</b>	<b>24.859.848</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>80.674.597</b>	<b>79.002.002</b>
<b>Passiver</b>		<b>82.514.089</b>	<b>79.990.439</b>
Eventualforpligtelser	2		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	3		

## Noter

	2017	2016	
<b>1. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	52.886.101	1.250.571	47.799.540
	<b>52.886.101</b>	<b>1.250.571</b>	<b>47.799.540</b>

**2. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med Danspar ApS.

Selskabet hæfter solidarisk med Danspar ApS for skatten af koncernens sambeskattede indkomst, og for visse kildeskatter som udbytteskat.

Selskabernes samlede tilgodehavende selskabsskat udgør tkr. 407.

**3. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter tkr. 54.137 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 82.221.

**4. Personaleomkostninger**

	2017	2016
Lønninger	1.090.389	989.006
Andre omkostninger til social sikring	28.429	25.785
	<b>1.118.818</b>	<b>1.014.791</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	3	3