

Solbjerg Invest Danmark ApS
Rosbjergvej 26 B, 1
8220 Brabrand

CVR-nr. 35 25 45 44

Årsrapport for
1. januar 2018 - 31. december 2018
(Selskabets 6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den / 2019

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	14
Balance 31. december	15
Noter til årsrapporten	17

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Solbjerg Invest Danmark ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsregnskabet retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brabrand, den 4. juni 2019

Direktion:

Jan Holmstrøm-Hansen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Solbjerg Invest Danmark ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Solbjerg Invest Danmark ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 10 og 11 i regnskabet og ledelsesberetningen, hvoraf fremgår, at det for indværende er usikkert, om selskabet skal betale fremsatte krav fra konkursboet, hvilket selskabet ikke vil være i stand til. Det er ledelsens vurdering, at et eventuelt omstødelseskrav er usikkert og forventer derfor at driften kan opretholdes, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på årsregnskabets note 10 og ledelsesberetningen. Det fremgår heraf, at selskabet er involveret i en sag omkring et eventuelt omstødelseskrav fra et konkursbo. Det endelige udfald af forholdet kan ikke afgøres på nuværende tidspunkt, og der er ikke hensat noget beløb i regnskabet til dækning af eventuelt endeligt krav. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Usædvanlige poster

Vi henleder opmærksomheden på årsregnskabets note 12 og ledelsesberetningens afsnit 2. Det fremgår heraf, at årets resultat er påvirket af væsentlige omkostninger på i alt 25,6 mio. kr. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 påtegning på årsregnskabet

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig reguleringer

Overtrædelse af reglerne om indberetning af kildeskatter

Selskabet har i strid med skattelovgivningen ikke indeholdt og indberettet skat af honorar udbetalt til konsulent uden CVR-nummer, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Aarhus, den 4. juni 2019

Aros statsautoriserede revisorer I/S
CVR-nr. 29690065

Morten Ballum Lind Birkebæk
statsautoriseret revisor
MNE34278

Selskabsoplysninger

Selskabet: Solbjerg Invest Danmark ApS
Rosbjergvej 26 B, 1
8220 Brabrand

CVR nr.: 35 25 45 44

Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion: Jan Holmstrøm-Hansen

Moderselskab: Råhus Holding ApS

Revisor: Aros statsautoriserede revisorer I/S
Værkmestergade 3, 4. sal
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift af ejendomsinvestering samt hermed beslægtede aktiviteter.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende, som skyldes, at en tæt samarbejdspartner er under konkurs. Dette har påvirket selskabets resultat negativt, hvilket er beskrevet i nedenstående afsnit.

Usikkerhed ved indregning og måling, herunder usikkerhed om going concern

Selskabet havde frem til 31.12.2018 et tilgodehavende hos Råhus Construction ApS under konkurs på kr. 70 mio. Råhus Construction ApS fakturerede den 31.12.2018 Solbjerg Invest Danmark ApS kr. 70 mio. og ikke bygherren, faktureringen udlignede tilgodehavendet. Konkursboet er af den opfattelse, at udligningen er omstødelig og har igangsat inddrivelse. Det er en forudsætning for den fortsatte drift, at selskaber ikke skal betale kravet fra Råhus Constructions ApS konkursbo.

Ledelsen forventer, at selskabet kan forsætte sin drift, da kravet fra kuratellet i Råhus Construction ApS ikke forventes at blive opretholdt. Ledelsen vurderer, at driften som minimum kan fortsætte indtil 31.12.2019.

Økonomisk udvikling

I forbindelse med, at Råhus Construction ApS er under konkurs er der i årsregnskabet indregnet væsentlige omkostninger til kautioner og garantiforpligtelser som er stillet over for Råhus Construction ApS. Kautionerne og garantiforpligtelserne udgør tkr. 8.849.

I forbindelse med overdragelse af kapitalandele for tkr. 20.775 har selskabet været forpligtet til at indfri pant i de pågældende kapitalandele som udgør tkr. 16.775

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for Solbjerg Invest Danmark ApS er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 kan resultatopgørelsens øverste poster sammendrages til posten ”Bruttofortjeneste”.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre og andre driftsindtægter fratrukket eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Gager og personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Lokaleomkostninger

Lokaleomkostninger omfatter husleje, vedligeholdelse, forbrug af el, varme samt skatter og forsikringer, mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til gager, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær aktivitet i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheds resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift, og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme består af en udlejningsejendom beliggende i Skanderborg, som blev anskaffet i 2017. Ejendommene (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret cashflow-model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 5-årig periode.

Anvendt regnskabspraksis

Da ejendommen er solgt i regnskabsåret, vurderes det, at kostprisen i afspejler dagsværdien.

Kapitalandele i datterselskaber

Kapitalandele i dattervirksomheder der indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på koncerngoodwill og udloddet udbytte.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye dattervirksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger, jævnfør beskrivelse af goodwill nedenfor.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsesværdi og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i dattervirksomheder. Forskelsbeløbet afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsessværdien med fradrag af afskrivninger på koncerngoodwill og udloddet udbytte.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger, jævnfør beskrivelse af goodwill nedenfor.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsessværdi og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i associerede virksomheder. Forskelsbeløbet afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Depositum

Depositum måles til kostpris. I tilfælde hvor kostprisen overstiger nettorealisationssværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationssværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til udskudt skat.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat 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 er skatten af alle 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 fremførelsesberettigede 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 inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
Bruttofortjeneste		-11.053.747	-10.877.722
Andre driftsomkostninger		25.624.333	0
Resultat af primær drift		-36.678.080	-10.877.722
Resultat af kapitalinteresser	1	47.577.648	15.780.323
Finansielle indtægter	2	20.850	28.857
Finansielle omkostninger	3	7.821.947	1.662.755
Resultat før skat		3.098.472	3.268.704
Skat af årets resultat	4	273.262	110.088
Årets resultat		2.825.210	3.158.616
Resultatdisponering			
Årets resultat		2.825.210	3.158.616
Overført fra tidligere år		-8.056.455	310.254
Til disposition		-5.231.245	3.468.869
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-12.656.846	11.525.324
Overført til næste år		7.425.601	-8.056.455
I alt		-5.231.245	3.468.869

Balance 31. december

	Note	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		DKK	DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	<u>0</u>	<u>1.375.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>1.375.000</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		9.550.487	9.313.007
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	20.970.075
Deposita		<u>22.500</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>9.572.987</u>	<u>30.283.082</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>9.572.987</u>	<u>31.658.082</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		954.850	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		828.684	873.872
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	2.836.890
Andre tilgodehavender		<u>23.672.084</u>	<u>10.037.767</u>
Tilgodehavender i alt		<u>25.455.618</u>	<u>13.748.529</u>
Likvide beholdninger		<u>2.063.159</u>	<u>455.597</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>2.063.159</u>	<u>455.597</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>27.518.777</u>	<u>14.204.126</u>
Aktiver i alt		<u>37.091.764</u>	<u>45.862.208</u>

Balance 31. december

	Note	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		DKK	DKK
Passiver			
Virksomhedskapital	6	80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6	6.470.487	19.127.333
Overført overskud	6	7.425.601	-8.056.455
Egenkapital i alt		13.976.088	11.150.878
Andre hensatte forpligtelser		1.773.560	7.395.000
Hensatte forpligtelser i alt		1.773.560	7.395.000
Kreditinstitutter	7	0	1.402.046
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	1.402.046
Gæld til pengeinstitutter		1.111.197	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		991.517	35.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.116.808	12.433.451
Gæld til associerede virksomheder		0	11.038.529
Selskabsskat		273.262	110.088
Anden gæld		8.849.333	2.297.216
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		21.342.117	25.914.284
Gældsforpligtelser i alt		21.342.117	27.316.330
Passiver i alt		37.091.764	45.862.208
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Eventualposter	10		
Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold	11		
Særlige poster	12		

Noter til årsrapporten

1	Resultat af kapitalinteresser	2018	2017
	Indtægt fra salg af K2 ejendom	5.621.440	1.105.000
	Andel af resultat fra tilknyttede virksomheder	287.480	261.019
	Andel af resultat fra associerede virksomheder	41.668.728	14.414.304
	Resultat af kapitalinteresser i alt	47.577.648	15.780.323
2	Finansielle indtægter	2018	2017
	Finansielle indtægter tilknyttede virksomheder	0	28.857
	Øvrige finansielle indtægter	20.850	0
	Finansielle indtægter i alt	20.850	28.857
3	Finansielle omkostninger	2018	2017
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	511.594	384.536
	Øvrige finansielle omkostninger	7.310.353	1.278.219
	Finansielle omkostninger i alt	7.821.947	1.662.755
4	Skat af årets resultat	2018	2017
	Årets aktuelle skat	273.262	110.088
	Årets udskudte skat	0	0
	Skat af årets resultat i alt	273.262	110.088
5	Investeringsjendomme	2018	2017
	Kostpris primo	1.375.000	0
	Årets tilgang	0	1.375.000
	Årets afgang	-1.375.000	0
	Investeringsjendomme i alt	0	1.375.000

Noter til årsrapporten

6	Egenkapital	Virksomheds- kapital	Andre reserver	Overført overskud	Egenkapital i alt
	Saldo primo	80.000	19.127.333	-8.056.455	11.150.878
	Årets resultat	0	-12.656.846	15.482.055	2.825.210
	Egenkapital ultimo	80.000	6.470.487	7.425.601	13.976.088

7	Kreditinstitutter	2018	2017
	NORDEA - Thyrasvej	0	1.402.046
	Kreditinstitutter i alt	0	1.402.046

Af den langfristede gæld forfalder DKK 0 til betaling efter 5 år

8 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift af ejendomsinvestering samt hermed beslægtede aktiviteter.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet kautionsforpligtigelser til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. for koncernforbunde selskaber, samt for Råhus Construction ApS under konkurs. Kautionen er ulimiteret for koncernforbundne selskaber. Kautionen for Råhus Construction ApS udgør pr. 31. december 2018 TDKK 3.571.

Solbjerg Invest Danmark ApS har afgivet selvskyldnerkaution til Aarslev Erhvervspark ApS overfor Ringkjøbing Landbobank A/S.

Gælden i Aarslev Erhvervspark ApS overfor Ringkjøbing Landbobank A/S udgør pr. 31.12.2018 TDKK 10.192.

Noter til årsrapporten

10 Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med administrationsselskabet MK Nord ApS. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skatter inden for sambeskatningskredsen.

Eventualforpligtelse

Selskabet havde frem 31.12.18 et tilgodehavende hos Råhus Construction ApS under konkurs. Råhus Construction ApS under konkurs var hovedentreprenør på et stort byggeprojekt der bestod af flere etaper, og havde på de foreliggende oplysninger et tilgodehavende på 70 mio. kr. inkl. moms på bygherren. Råhus Construction ApS under konkurs fakturerede imidlertid den 31. december 2018 70 mio. kr. til Solbjerg Invest Danmark ApS - og ikke bygherren - der anvendte kravet til udligning af sin mellemregning med selskabet.

Efter kuratellens opfattelse er udligningen omstødelig, og har således iværksat inddrivelsesprocessen. Konkursboet har herudover konstateret en række - efter kuratellens opfattelse - ugyldige transporter af tilgodehavender på associerede selskaber til Solbjerg Invest Danmark ApS. Kurateller har rettet krav om tilbagelevering af fordringerne, og har i nogle tilfælde allerede udtaget stævning, bl.a. i relation til fordringen vedr. Vilholtvej ApS på 1.234.558. Selskabet kan ikke på nuværende tidspunkt vurdere udfaldet af et eventuelt krav eller beløbenes endelige størrelse.

11 Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Usikkerhed om going concern

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabet ikke skal betale kravet fra kuratellet i Råhus Construction ApS under konkurs. Det er ledelsens vurdering at driften kan opretholdes som minimum frem til 31.12.19 da ledelsen ikke forventer at konkursboet får gennemføre sit krav.

12 Særlige poster

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvordan disse er indregnet i resultatopgørelsen

Omkostninger tkr. 25.624 er indregnet i årsregnskabet under andre driftsomkostninger.

Der er indregnet hensættelser vedrørende projekter hvor selskabet har kautioneret eller på anden måde haft forpligtelse for færdiggørelse efter Råhus Constructions konkurs. Kautionerne/garantiforpligtelserne udgør i alt tkr. 8.849.

I forbindelse med overdragelse af kapitalandelene har Solbjerg Invest Danmark ApS være forpligtet til at indfri pant i de pågældende kapitalandele som udgør tkr. 16.775.

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.

Jan Holmstrøm-Hansen

Som Direktion NEM ID
PID: 9208-2002-2-810712549309
Tidspunkt for underskrift: 25-06-2019 kl.: 11:34:28
Underskrevet med NemID

Morten Ballum Lind Birkebæk

Som Revisor NEM ID
RID: 54385333
Tidspunkt for underskrift: 25-06-2019 kl.: 11:38:14
Underskrevet med NemID

Jan Holmstrøm-Hansen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-810712549309
Tidspunkt for underskrift: 25-06-2019 kl.: 11:41:53
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 87618145NNyP23584449

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.