

Solbjerg Invest Danmark ApS
Mjølnersvej 18
8230 Åbyhøj

CVR-nr. 35 25 45 44

Årsrapport for
1. januar 2017 - 31. december 2017
(Selskabets 5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 18 / 5 2018

Dirigent
Jan Holmstrøm-Hansen

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Selskabsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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.

Åbyhøj, den 18. maj 2018

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

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

- 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.

Aarhus, den 18. maj 2018

Aros statsautoriserede revisorer I/S
CVR-nr. 29690065

Morten Ballum Lind Birkebæk
statsautoriseret revisor
MNE34278

Selskabsoplysninger

Selskabet:	Solbjerg Invest Danmark ApS Mjølnersvej 18 8230 Åbyhøj CVR nr.: 35 25 45 44 Regnskabsår: 01.01 - 31.12
Direktion:	Jan Holmstrøm-Hansen
Moderselskab:	Råhus Holding ApS
Tilknyttede virksomheder:	Århus Byggekompani ApS Råhus Byg ApS Brobjerg Parkvej ApS Ejendomsselskabet af 1. april 2018 ApS RHB 1 ApS
Revisor:	Aros statsautoriserede revisorer I/S Værkmestergade 3, 4. sal 8000 Aarhus C

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.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel 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.

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.

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.

Kostprisen i december måned afspejler dagsværdien. Ejendommen er ikke udlejet i året.

Anvendt regnskabspraksis

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 anskaffelsværdien med fradrag af afskrivninger på koncerngoodwill og udloddet udbytte.

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 anskaffelsværdien med fradrag af afskrivninger på koncerngoodwill og udloddet udbytte.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationværdien 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>2017</u>	<u>2016</u>
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		-10.877.722	-11.657.115
Resultat af kapitalinteresser	1	15.780.323	15.515.425
Finansielle indtægter	2	28.857	134.203
Finansielle omkostninger	3	<u>1.662.755</u>	<u>461.481</u>
Resultat før skat		3.268.704	3.531.033
Skat af årets resultat	4	<u>110.088</u>	<u>821.654</u>
Årets resultat		<u>3.158.616</u>	<u>2.709.379</u>
Resultatdisponering			
Årets resultat		3.158.616	2.709.379
Overført fra tidligere år		<u>310.254</u>	<u>-3.382.501</u>
Til disposition		<u>3.468.869</u>	<u>-673.122</u>
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		11.525.324	-983.379
Overført til næste år		<u>-8.056.455</u>	<u>310.257</u>
I alt		<u>3.468.869</u>	<u>-673.122</u>

Balance 31. december

	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		DKK	DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		1.375.000	0
Materielle anlægsaktiver i alt		1.375.000	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		9.313.007	9.001.988
Kapitalandele i associerede virksomheder		20.970.075	3.305.021
Finansielle anlægsaktiver i alt		30.283.082	12.307.009
Anlægsaktiver i alt		31.658.082	12.307.009
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		873.872	681.515
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		2.836.890	560.000
Andre tilgodehavender		10.037.767	11.833.335
Tilgodehavender i alt		13.748.529	13.074.850
Likvide beholdninger		455.597	2.421.071
Likvide beholdninger i alt		455.597	2.421.071
Omsætningsaktiver i alt		14.204.126	15.495.921
Aktiver i alt		45.862.208	27.802.930

Balance 31. december

	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		DKK	DKK
Passiver			
Virksomhedskapital	5	80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5	19.127.333	7.602.009
Overført overskud	5	-8.056.455	310.257
Egenkapital i alt		<u>11.150.878</u>	<u>7.992.265</u>
Andre hensatte forpligtelser		7.395.000	8.500.000
Hensatte forpligtelser i alt		<u>7.395.000</u>	<u>8.500.000</u>
Kreditinstitutter	6	1.402.046	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.402.046</u>	<u>0</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.000	92.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.433.451	9.558.342
Gæld til associerede virksomheder		11.038.529	1.000.000
Selskabsskat		110.088	659.823
Anden gæld		2.297.216	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>25.914.284</u>	<u>11.310.665</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>27.316.330</u>	<u>11.310.665</u>
Passiver i alt		<u>45.862.208</u>	<u>27.802.930</u>
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Eventualposter	9		

Noter til årsrapporten

1	Resultat af kapitalinteresser		2017	2016	
	Indtægt fra salg af K2 ejendom		1.105.000	0	
	Andel af resultat fra tilknyttede virksomheder		261.019	255.404	
	Andel af resultat fra associerede virksomheder		14.414.304	15.260.021	
	Resultat af kapitalinteresser i alt		15.780.323	15.515.425	
2	Finansielle indtægter		2017	2016	
	Finansielle indtægter tilknyttede virksomheder		28.857	134.203	
	Finansielle indtægter i alt		28.857	134.203	
3	Finansielle omkostninger		2017	2016	
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder		384.536	461.481	
	Øvrige finansielle omkostninger		1.278.219	0	
	Finansielle omkostninger i alt		1.662.755	461.481	
4	Skat af årets resultat		2017	2016	
	Årets aktuelle skat		110.088	659.823	
	Årets udskudte skat		0	161.831	
	Skat af årets resultat i alt		110.088	821.654	
5	Egenkapital	Virksomheds-	Andre	Overført	Egenkapital i
		kapital	reserver	overskud	alt
	Saldo primo	80.000	7.602.009	310.254	7.992.262
	Årets resultat	0	11.525.324	-8.366.708	3.158.616
	Egenkapital ultimo	80.000	19.127.333	-8.056.455	11.150.878

Noter til årsrapporten

6	Kreditinstitutter	2017	2016
	NORDEA - Thyrasvej	1.402.046	0
	Kreditinstitutter i alt	1.402.046	0

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

7 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift af ejendomsinvestering samt hermed beslægtede aktiviteter.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet kautionsforpligtigelser til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. for koncernforbunde selskaber, samt for Råhus Construction ApS.

Kautionen er ulimiteret for koncernforbundne selskaber og maksimeret til DKK 4.000.000 for Råhus Construction.

Gælden i selskaberne udgør pr. 31.12.17 DKK 0.

Solbjerg Invest Danmark ApS har afgivet selvskyldnerkaution for DKK 125.000.000, til K/S Tuborg Prak Aalborg i forbindelse med gennemførelse af projekt "Tuborg Park". I 2018 er der afleveret 8 boligblokke ud af samlede projekt på 12 boligblokke.

9 Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Råhus Holding ApS. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skatter inden for sambeskatningskredsen.

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: 31-05-2018 kl.: 08:11:44
Underskrevet med NemID

Morten Ballum Lind Birkebæk

Som Revisor NEM ID
RID: 54385333
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2018 kl.: 08:23:01
Underskrevet med NemID

Jan Holmstrøm-Hansen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-810712549309
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2018 kl.: 09:20:50
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 81b4729cppsU11273025

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.