

# Solbrinken 11 ApS

Hambros Alle 23, 1., 2900 Hellerup

**CVR-nr. 38 56 17 31**

**Årsrapport for perioden  
5. april til 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 05/03 2018

---

Jesper Jarlbæk  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 5. april - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 5. april - 31. december 2017 for Solbrinken 11 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 5. april - 31. december 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 5. marts 2018

### Direktion

Jesper Jarlbæk

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Solbrinken 11 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Solbrinken 11 ApS for regnskabsåret 5. april - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden 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.

København, den 5. marts 2018

### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Schwensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32172

## Selskabsoplysninger

Selskabet Solbrinken 11 ApS  
Hambros Alle 23, 1.  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 38 56 17 31

Regnskabsperiode: 5. april - 31. december 2017  
Stiftet: 5. april 2017

Hjemsted: Gentofte

Direktion Jesper Jarlbæk

Revisor Baker Tilly Denmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Poul Bundgaards Vej 1, 1.  
2500 Valby

Penneo dokumentnøgle: BAOQV-F6G2W-XFVPI-TBTFI-Y8MD5-1IDUX

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at eje samt udleje fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 1.406.413, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 1.456.413.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 5. april - 31. december

	Note	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>113.668</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	1.803.093
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.916.761</b>
Finansielle omkostninger		-26.971
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.889.790</b>
Skat af årets resultat		-483.377
<b>Årets resultat</b>		<b>1.406.413</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		1.406.413
		<b>1.406.413</b>

## Balance 31. december

	Note	2017 kr.
<b>Aktiver</b>		
Investeringsejendomme	2	6.195.093
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.195.093</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.195.093</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>117.645</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>117.645</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>6.312.738</b>



## Balance 31. december

	Note	2017 kr.
<b>Passiver</b>		
Selskabskapital		50.000
Overført resultat		1.406.413
<b>Egenkapital</b>		<b>1.456.413</b>
Hensættelse til udskudt skat		396.680
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>396.680</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.000.000
Andre kreditinstitutter		171.999
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>4.171.999</b>
Selskabsskat		86.697
Anden gæld		200.949
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>287.646</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.459.645</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>6.312.738</b>
Eventualposter m.v.	4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 5. april	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	1.406.413	1.406.413
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>1.406.413</b>	<b>1.456.413</b>

## Noter til årsrapporten

	2017 <u>kr.</u>
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>	
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>1.803.093</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u><b>1.803.093</b></u>
	<u><b>1.803.093</b></u>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>	
	Investerings- ejendomme
	<u>kr.</u>
Kostpris 5. april	<u>4.392.000</u>
Kostpris 31. december	<u>4.392.000</u>
Værdireguleringer 5. april	0
Årets værdireguleringer	<u>1.803.093</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>1.803.093</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>6.195.093</b></u>

Selskabet har i regnskabsåret 2017 erhvervet ejendommen beliggende på Solbriken 11 i Rungsted. Ejendommen er erhvervet på tvangsauktion til t.kr. 4.392. Ejendommen måles til dagsværdi på baggrund af sammenlignelige ejendomme, til en m2-priser i intervallet kr. 27.000 - 33.900.

## Noter til årsrapporten

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 5. april kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	0	4.000.000	0	4.000.000
Andre kreditinstitutter	0	171.999	0	0
	<b>0</b>	<b>4.171.999</b>	<b>0</b>	<b>4.000.000</b>

### 4 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Earlbrook Holdings Ltd. A/S og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 4.000, er der givet pant nom. t.kr. 4.000 i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 6.195.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 172, er der givet pant nom. t.kr. 663 i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 6.195.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Solbrinken 11 ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2017 er selskabets første regnskabsperiode.

### Generelt om indregning og måling

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

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.

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

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### 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 investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købs omkostninger 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jesper Jarlbæk

Direktion

Serienummer: PID:9208-2002-2-655342323829

IP: 2.108.222.56

2018-03-05 08:03:40Z

NEM ID 

## Jesper Jarlbæk

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-655342323829

IP: 2.108.222.56

2018-03-05 08:03:40Z

NEM ID 

## Morten Schwensen

Revisor

Serienummer: CVR:35257691-RID:69950127

IP: 62.107.252.143

2018-03-07 19:47:14Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BAOQV-F6G2W-XFVPI-TBTFH-Y8MD5-1IDUX

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>