

SOLAN Ejendomme ApS

Ole Rømers Vej 25
7000 Fredericia

CVR.nr.: 39 90 77 55

ÅRSRAPPORT 2018/2019

Regnskabsperiode: 2/10 2018 - 31/12 2019

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
22. maj 2020



Jørn Solgaard Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledespåtegning	4.
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5.
Ledelsesberetning	8.
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 2/10 2018 - 31/12 2019	9.
Balance pr. 31/12 2019	10.
Noter	12.

Selskabsoplysninger

Selskab

SOLAN Ejendomme ApS
Ole Rømers Vej 25
7000 Fredericia

CVR.nr.: 39 90 77 55

Regnskabsperiode: 2/10 2018 - 31/12 2019

Stiftelsesdato: 2/10 2018

Direktion

Jørn Solgaard Andersen

Revisor

Berg Regnskab og Revision
Registreret revisionsanpartsselskab
Dybdalgårdvej 5
5750 Ringe

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2. oktober 2018 - 31. december 2019 for SOLAN Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

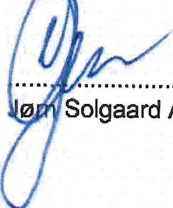
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. oktober 2018 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 22. maj 2020

Direktion



.....
Jørn Solgaard Andersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i SOLAN Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SOLAN Ejendomme ApS for regnskabsåret 2/10 2018 - 31/12 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2/10 2018 - 31/12 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse gældende dansk standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven samt Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligt. Vi skal fremhæve, at der på sammenligningstallene i årsregnskabet ikke er udført udvidet gennemgang, hvilket også fremgår af regnskabet.

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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

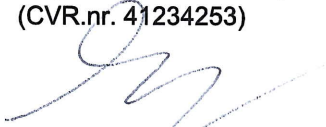
Særlige forhold om første års regnskab med udvidet gennemgang.

Det er første år selskabet er underlagt krav om revision eller udvidet gennemgang. Den udvidede gennemgang har ud over den udvidede gennemgang af regnskabet for 2019 lavet kontroller af primobalance og enkelte poster vedrørende året før.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ringe, den 22. maj 2020

Berg Regnskab og Revision
Registreret revisionsanpartsselskab
(CVR.nr. 41234253)



Lars Berg Rasmussen
Registreret revisor
mne16515

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom enten direkte eller via datterselskaber samt eje kapitalandele i selskaber og dermed beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

Usædvanlige forhold vedrørende årsregnskabet

Egenkapitalen er tabt. Denne forventes reableret ved egen drift i løbet af indeværende år, idet der er fuld udlejning af ejendommen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for utilfredsstillende idet det er opstartsår med store udgifter til vedligehold og forbedring af den nykøbte ejendom.

For det kommende år forventes et væsentligt bedre resultat, idet forbedringer er afsluttet og udleje aktivt hele året.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 2/10 2018 - 31/12 2019

Note	2018/2019
	(15 mdr.)
BRUTTOTAB	-218.888
1 Personaleomkostninger	0
2 Af- og nedskrivninger	<u>-137.900</u>
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	-356.788
Andre finansielle indtægter	730
Finansielle omkostninger	<u>-213.731</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-569.789
3 Skat af årets resultat	<u>125.225</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>-444.564</u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING	
Overført resultat	<u>-444.564</u>
I ALT	<u>-444.564</u>

Balance pr. 31/12 2019
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2018/2019</u> (15 mdr.)
2 Grunde og bygninger	<u>6.253.643</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.253.643</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>50.000</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>50.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>6.303.643</u>
Andre tilgodehavender	<u>237.719</u>
Tilgodehavender i alt	<u>237.719</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>237.719</u>
AKTIVER I ALT	<u>6.541.362</u>

Balance pr. 31/12 2019
Passiver

<u>Note</u>	<u>2018/2019</u>
	(15 mdr.)
	50.000
4	-444.564
	<u>-394.564</u>
5	4.089.735
	<u>4.089.735</u>
5	205.006
	1.672.456
	85.032
	883.697
	<u>2.846.191</u>
	<u>6.935.926</u>
	<u>6.541.362</u>
6	
7	
8	

NOTER

2018/2019

(15 mdr.)

Note 1 - Personalemkostninger

Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret

1

Der er ikke udbetalt løn i året.

Note 2 - Anlægsaktiver

Grunde og bygninger

Anskaffelsessum primo

0

Tilgang i året

6.391.543

Afgang i året

0

Samlet anskaffelsessum ultimo

6.391.543

Akkumulerede afskrivninger primo

0

Afskrivninger vedr. afgang

0

Årets afskrivninger

137.900

Akkumulerede afskrivninger ultimo

137.900

Bogført værdi grunde og bygninger ultimo

6.253.643

Afskrivninger:

Grunde og bygninger

137.900

Afskrivninger i alt

137.900

Note 3 - Skat

Skat af årets resultat:

Skat af årets skattepligtige indkomst

0

Regulering af udskudt skat (indtægt)

-125.225

-125.225

Note 4 - Overført resultat

Overført resultat primo

0

Årets resultat

-444.564

-444.564

NOTER

	2018/2019 (15 mdr.)
Note 5 - Langfristede gældsforpligtelser	
DLR prioritetsgæld	4.348.734
Låneomkostninger amortiseret	-53.993
Gæld i alt	4.294.741
Kortfristet del (1. års afdrag)	-205.006
Langfristet gæld	4.089.735
Heraf forfalder efter mere end 5 år	3.305.110

Note 6 - Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernes sambeskattede danske indkomst.

Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for JSA Holding Fredericia ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Note 7 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Der er stillet sikkerhed i form af pant i fast ejendom for gæld til realkreditinstitut. Pantebrevsrestgæld udgør ultimo 4.348.734 kr. og bogført værdi af den faste ejendom udgør 6.253.643 kr.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der givet pant i form af ejerpantebreve på i alt 4.689.000 kr.

Note 8 - Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2018/2019 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effek-

NOTER

tiv 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt ydelsen er leveret inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttotab

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og nedskrivning af tilgodehaver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, amortisering realkredit og godtgørelse under acontoskatteordningen.

NOTER

Skat

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.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

Sambeskatning

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

De materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsesprisen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver:

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

NOTER

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde.

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi af kostpris
Grunde og bygninger	10-30 år	0-100 %

Udskudt skatteaktiv

Ved beregning af skatteværdien af fremførselsberettigede underskud mv. anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Selskabsskat

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 acontoskatte.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien 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 netto-skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Sambeskatning

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrations selskabet indregnes i balancen under Andre tilgodehavender eller Anden gæld.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.