

**Solbrinken ApS**  
Nørre Allé 86, st. th, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 42 71 94 71

**Årsrapport**

**20. september 2021 - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2023.

---

Matias Juul Thorn  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 20. september 2021 - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 20. september 2021 - 31. december 2022 for Solbrinken ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 20. september 2021 - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 27. juni 2023

### Direktion

Matias Juul Thorn

Claus Kiilstofte Pihlmann

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

---

### **Til anpartshaverne i Solbrinken ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Solbrinken ApS for regnskabsåret 20. september 2021 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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.

Ikast, den 27. juni 2023

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

### **Flemming Sillesen**

statsautoriseret revisor  
mne31436

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Solbrinken ApS Nørre Allé 86, st. th 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 42 71 94 71
	Stiftet: 20. september 2021
	Regnskabsår: 20. september - 31. december
<b>Direktion</b>	Matias Juul Thorn Claus Kiilstofte Pihlmann
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Modervirksomhed</b>	Bæredygtig Byudvikling ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme under opførsel er pr. 31. december 2022 målt til 15.000.000 kr., svarende til skønnet dagsværdi, foretaget af ekstern vurderingsmand. I skønnet over ejendommenes dagsværdi indgår bl.a. forudsætninger om forventet drift og salgsværdi for færdigbyggede ejendomme, opførelsesomkostninger samt startafkast, diskonteringsratser m.v. Måling af selskabets investeringsejendomme under opførsel har i 2022 resulteret i dagsværdireguleringer på 2.751.103 kr. Da investeringsejendommene er på et tidligt stadie i udvikling og opførsel, kan der være usikkerhed ved indregning og måling til dagsværdi. Denne usikkerhed er primært knyttet til det endelige antal kvadratmeter samt vedtagelsen af den endelige lokalplan.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 273.134 kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.122.893 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende. Det er selskabets første regnskabsår.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter periodens udløb er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Solbrinken ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme, som indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som medlemværender med lejere.

### Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver omfatter personaleomkostninger og andre interne omkostninger, der er afholdt i regnskabsåret og indregnet i kostprisen for egenudviklede materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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 under opførsel er ejendomme, der besiddes og udvikles for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster. Investeringsejendomme under opførsel måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende omkostninger til opførslen af ejendommene tillægges ejendommens kostpris, såfremt det er sandsynligt, at selskabet vil opnå økonomiske fordele forbundet med de afholdte omkostninger. Omkostninger til opførelsen omfatter direkte henførbare omkostninger inkl. finansielle omkostninger på lån til finansiering af udviklingen.

Investeringsejendommene måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, opgjort som forventet værdi af byggeriet, når de er endelig opført med fradrag af endnu ikke afholdte opførelsesomkostninger og et skønsmæssigt fastsat developer fee plus et risikotillæg. Ejendommens dagsværdi revideres årligt på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet. Ændringer i dagsværdien af investeringsejendommene indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen opstår.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model med et startafkastkrav fastsat af en ekstern valuar.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Solbrinken ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien 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 nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

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

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	20/9 2021 - 31/12 2022
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>273.134</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.751.103
2 Personaleomkostninger	-300.344
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.723.893</b>
4 Skat af årets resultat	-601.000
<b>Årets resultat</b>	<b>2.122.893</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Overføres til overført resultat	2.122.893
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.122.893</b>

## Balance

---

<b>Aktiver</b>	31/12 2022
<u>Note</u>	<u></u>
<b>Anlægsaktiver</b>	
5 Investeringsejendomme	<u>15.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>15.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	
Andre tilgodehavender	9.380
Periodeafgrænsningsposter	<u>6.635</u>
Tilgodehavender i alt	<u>16.015</u>
Likvide beholdninger	<u>19.172</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>35.187</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>15.035.187</u></b>

## Balance

---

<b>Passiver</b>	31/12 2022
Note	<u>                    </u>
<b>Egenkapital</b>	
Virksomhedskapital	40.000
Overført resultat	<u>2.122.893</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>2.162.893</b></u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>	
Hensættelser til udskudt skat	<u>601.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u><b>601.000</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
Gæld til pengeinstitutter	<u>4.615.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.615.000</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	64.315
Gæld til tilknyttede virksomheder	949.917
Anden gæld	<u>6.642.062</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.656.294</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>12.271.294</b></u>
<b>Passiver i alt</b>	<u><b>15.035.187</b></u>

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 6 Oplysninger om dagsværdi
- 7 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 20. september 2021	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.122.893	2.122.893
	<b>40.000</b>	<b>2.122.893</b>	<b>2.162.893</b>

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme under opførsel er pr. 31. december 2022 målt til 15.000.000 kr., svarende til skønnet dagsværdi, foretaget af ekstern vurderingsmand. I skønnet over ejendommens dagsværdi indgår bl.a. forudsætninger om forventet drift og salgsværdi for færdigbyggede ejendomme, opførelsesomkostninger samt startafkast, diskonteringsratser m.v. Måling af selskabets investeringsejendomme under opførsel har i 2022 resulteret i dagsværdireguleringer på 2.751.103 kr. Da investeringsejendommene er på et tidligt stadie i udvikling og opførsel, kan der være en usikkerhed ved indregning og måling til dagsværdi. Denne usikkerhed er primært knyttet til det endelige antal kvadratmeter samt vedtagelsen af den endelige lokalplan.

	20/9 2021 - 31/12 2022
	<hr/>
<b>2. Personaleomkostninger</b>	
Lønninger og gager	299.937
Andre omkostninger til social sikring	407
	<hr/>
	<b>300.344</b>
	<hr/>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2
	<hr/>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>	
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	93.417
Andre finansielle omkostninger	-93.417
	<hr/>
	<b>0</b>
	<hr/>
<b>4. Skat af årets resultat</b>	
Årets regulering af udskudt skat	601.000
	<hr/>
	<b>601.000</b>
	<hr/>
<b>5. Investeringsejendomme</b>	
Tilgang i årets løb	12.248.897
	<hr/>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>12.248.897</b>
	<hr/>
Årets regulering til dagsværdi	2.751.103
	<hr/>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b>2.751.103</b>
	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>15.000.000</b>
	<hr/>

## Noter

---

Ejendomme under opførelse er beliggende på Oddervej 75 og 79 i Aarhus. Ved opgørelsen af ejendommens forventede værdi efter afslutning af byggeriet, er der for ejendommene anvendt en startafkastprocent på 3,75 - 4,25 %.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Dagsværdien er opgjort som forventet værdi af byggeriet, når det er endelig opført med fradrag af endnu ikke afholdte opførelsesomkostninger og et skønsmæssigt fastsat developer fee plus et risikotillæg.

### 6. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december	15.000.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>2.751.103</u>

### 7. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2022.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ejsingholm Holding ApS, CVR-nr. 41923563, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.



## Noter

---

### 7. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.