



Solbakken Etape 1.1 A/S

Hack Kampmanns Plads 1-3
8000 Aarhus C
CVR-nr. 37695157

Årsrapport 01.10.2023 - 30.09.2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
24.02.2025

Erling Lauridsen
dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2023/24	8
Balance pr. 30.09.2024	9
Egenkapitalopgørelse for 2023/24	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Solbakken Etape 1.1 A/S

Hack Kampmanns Plads 1-3

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 37695157

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.10.2023 - 30.09.2024

Bestyrelse

Peter Boe Hauggaard-Nielsen, formand

Jørn Tækker

Rasmus Bach

Direktion

Jørn Tækker

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2023 - 30.09.2024 for Solbakken Etape 1.1 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2023 - 30.09.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 24.02.2025

Direktion

Jørn Tækker

Bestyrelse

Peter Boe Hauggaard-Nielsen
formand

Jørn Tækker

Rasmus Bach

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Solbakken Etape 1.1 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Solbakken Etape 1.1 A/S for regnskabsåret 01.10.2023 - 30.09.2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 30.09.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2023 - 30.09.2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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. Fejlinformation 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 brugerne 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 anvendte 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.

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 herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

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

Aarhus, den 24.02.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Michael Bach

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19691

Kasper Pagter Gjerløv

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne50622

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af udlejning af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Selskabets investeringsejendomme består af jordarealer. Dagsværdien opgøres for de enkelte jordarealer på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte jordarealers forventede Byggerets m² jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Byggerets m² er opgjort ud fra den forventede værdi.

For yderligere informationer henvises der til omtale under note 4.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2023/24

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(495.837)	(551.019)
Andre finansielle indtægter		106	0
Andre finansielle omkostninger	1	(2.157.720)	(2.053.495)
Resultat før skat		(2.653.451)	(2.604.514)
Skat af årets resultat	2	580.000	573.000
Årets resultat		(2.073.451)	(2.031.514)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(2.073.451)	(2.031.514)
Resultatdisponering		(2.073.451)	(2.031.514)

Balance pr. 30.09.2024

Aktiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Investeringsejendomme		62.796.363	62.796.363
Materielle aktiver	3	62.796.363	62.796.363
Anlægsaktiver		62.796.363	62.796.363
Andre tilgodehavender		750.574	766.412
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		584.000	573.000
Periodeafgrænsningsposter		142.607	118.445
Tilgodehavender		1.477.181	1.457.857
Likvide beholdninger		22.971	4.519
Omsætningsaktiver		1.500.152	1.462.376
Aktiver		64.296.515	64.258.739

Passiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		4.734.728	6.808.179
Egenkapital		5.734.728	7.808.179
Udskudt skat		2.542.000	2.674.000
Hensatte forpligtelser		2.542.000	2.674.000
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	0	550.000
Deposita		10.922	8.735
Gæld til tilknyttede virksomheder		56.008.545	53.217.825
Anden gæld		320	0
Kortfristede gældsforpligtelser		56.019.787	53.776.560
Gældsforpligtelser		56.019.787	53.776.560
Passiver		64.296.515	64.258.739
Personaleforhold	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Koncernforhold	7		

Egenkapitalopgørelse for 2023/24

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	6.808.179	7.808.179
Årets resultat	0	(2.073.451)	(2.073.451)
Egenkapital ultimo	1.000.000	4.734.728	5.734.728

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.157.720	2.053.486
Øvrige finansielle omkostninger	0	9
	2.157.720	2.053.495

2 Skat af årets resultat

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Aktuel skat	(584.000)	(573.000)
Ændring af udskudt skat	(132.000)	0
Regulering vedrørende tidligere år	136.000	0
	(580.000)	(573.000)

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	50.641.034
Kostpris ultimo	50.641.034
Dagsværdireguleringer primo	12.155.329
Dagsværdireguleringer ultimo	12.155.329
Regnskabsmæssig værdi ultimo	62.796.363

Investeringsejendomme indregnes, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, ved første indregning til kostpris.

Selskabets investeringsejendomme består af landarealer omkringliggende "Nye". Jordarealerne er erhvervet med henblik på koncernens udvikling af bydelen "Nye".

Selskabets jordarealer er værdiansat ud fra følgende parametre:

Værdiansættelsen af jordarealerne sker på baggrund af de byggeretsmeter, der forventes at kunne opnås tilladelse til, og ledelsen har for det pågældende område en forventning om en bebyggelsesprocent på 115% baseret på lokalplanens muligheder for byggeri.

Endvidere sker værdiansættelsen ved en skønnet prissætning af byggeret afhængigt af de forskellige områders modenhed i forhold til, om der foreligger en lokalplan for området eller hvornår forventet lokalplan vil foreligge indenfor en årrække.

Byggeretsmeterne er værdiansat ud fra en vurdering fra ledelsen om hvad en sådan byggeret kan sælges til en

tredjemand på et uafhængigt marked. Der er tillige modtaget vurdering fra en ekstern vurderingsmand.

Byggeretsmeterne i selskabet udgør samlet 26.939 m², og er værdiansat til en pris pr. byggeret på 1.500 – 4.500 kr./m².

- 7.463 m² med godkendt lokalplan værdiansat til en pris pr. byggeret på 4.500 kr./m²

- 19.476 m² forventede byggeretter, hvorpå der forventes lokalplan indenfor en årrække værdiansat til en pris pr. byggeret på 1.500 m². De forventede byggeretter er med forventning om en bebyggelsesprocent på 115%.

En forøgelse af prisen pr. byggeretsmeter på 500 kr./m² vil forøge dagsværdien af jordarealet med 13.470 t.kr., mens en formindskelse af værdien pr. byggeretsmeter på 500 kr./m² vil reducere dagsværdien af jordarealet med 13.470 t.kr.

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.
Anden gæld	550.000
	550.000

5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for Ejendomsselskabet Nye Holding ApS, Ejendomsselskabet Sneglehusene ApS og Ejendomsselskabet Solbakken Etape 1.1 A/S mellemværende med Sparekassen Danmark er deponeret ejerpantebrev nom. 50.622 t.kr. i investeringsejendomme.

Den samlede bankgæld i øvrige selskaber er 1.396 t.kr. pr. 30.09.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 62.796 t. kr. pr. 30.09.2024.

Virksomheden hæfter solidarisk med fællesregistrerede, tilknyttede virksomheder for den samlede momsforpligtelse. Momsforpligtelsen i de tilknyttede virksomheder udgør 468 t.kr. pr. 30.09.2024.

7 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern: Tækkersminde Holding ApS, Aarhus, CVR-nr. 41602740

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern: Tækker Europa A/S, Aarhus, CVR-nr. 21533335

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af bolig- og erhvervslejemål. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter optjeningsprincippet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til administration.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra bankindestående

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Ejendomme som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, betegnes som investeringsejendomme.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Selskabets investeringsejendom er jordarealer til opførelse af bydelen "Nye". Selskabet foretager årligt en individuel måling af hvert enkelt jordareal på grundlag af en vurdering af priser på byggerets m². Er dette ikke muligt, indregnes grundene til kostpris.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.