

Under Solen A/S

**Solen 1A
3390 Hundested**

CVR nr. 26 09 76 14

Årsrapport for 1. januar 2022 til 31. december 2022
22. Regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling den 15. april 2023

Dirigent

Peter Plaut

Navn:

15.4. 2023

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab for perioden 1. januar 2022 til 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse for 2022	9
Balance pr. 31. december 2022	10-11
Egenkapitalopgørelse for 2022	12
Noter	13-15

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for Under Solen A/S for regnskabsåret 2022.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 2022.

Det er vores opfattelse, at selskabet fortsat opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hundested, den 31. januar 2023

Direktion:



Leif Hierwagen

Bestyrelsen:



Frans Bendix
Bestyrelsesformand



Frank Brodersen

Nikolaj Hørup Vibede



Jacob Andreas Møller



Vianna Sølvi Lotus Tendji

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Under Solen A/S.

Vi har opstillet årsrapporten for Under Solen A/S for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 2022, på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Albertslund, den 31. januar 2023
Rådgivning & Revision
CVR nr. 28 12 61 31
Registreret Revisionsanpartsselskab



Frank Feilskov
Registreret revisor
mne2673

Selskabsoplysninger

Anpartsselskabet:

Under Solen A/S
Solen 1A
3390 Hundested

Telefon: 47 98 86 87
Hjemmeside: www.undersolen.dk

CVR nr.: 26 09 76 14
Stiftet: 29. maj 2001
Hjemsted: Halsnæs
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse:

Frans Bendix
Frank Brodersen
Nikolaj Hørup Vibede
Jacob Andreas Møller
Vianna Sølvi Lotus Tendji

Direktion:

Leif Hierwagen

Revisor:

Rådgivning & Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
Holsbjergvej 31-33, 2620 Albertslund
CVR nr. 28 12 61 31

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet omfatter udlejning af erhvervslejemål.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold i regnskabsåret.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. Der henvises til regnskabets note 1, hvor dette forhold er nærmere beskrevet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud før skat på tkr. 167, og et overskud på tkr. 131 efter skat.

Årets resultat anses for tilfredsstillende, og ledelsen forventer at udviklingen fortsætter i indeværende regnskabsår.

Selskabet ejer pr. 31. december 2022 nom. 20.000 kr. egne aktier, svarende til 1,58% af selskabskapitalen.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som forrykker årsrapportens udsagn.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Under Solen A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

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

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

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger m.v. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og eventuelle gennemførte nedskrivningstest.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle poster omfatter, renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Investeringsejendommen er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommen. Dagsværdien er opgjort som afkast del med et afkastkrav på 7,5 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejerens soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Den tilsvarende gæld i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

For aktiver som medfører reetablering, bortskaffelse og oprydning, indregnes reetablerings-, bortskaffelses- og oprydningsforpligtelser som et tillæg til aktivets anskaffelsessum og afskrives over brugstiden. Forpligtelserne indregnes derudover i virksomhedens forpligtelser.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Investeringsejendomme	20-40 år	20%
Produktionsanlæg og maskiner	5 år	0-20%

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 i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes i balancen når selskabet på balancedagen har en retlig eller en faktisk forpligtelse som resultat af en tidligere begivenhed, og det er sandsynligt, at afviklingen heraf vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer, samt at der kan foretages en pålidelig beløbsmæssig måling af forpligtelsen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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 realiseret til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er 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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse for 2022

	Note		2021 tkr.
Nettoomsætning		345.360	312
Vareforbrug		0	0
Andre eksterne omkostninger		<u>-81.930</u>	<u>-49</u>
Bruttoresultat		263.430	263
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	0	-13
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver		<u>-250.000</u>	<u>-100</u>
Driftsresultat		13.430	150
Andre finansielle indtægter		207.323	4
Andre finansielle omkostninger		<u>-53.290</u>	<u>-56</u>
Resultat før skat		167.463	98
Skat af årets resultat	3	<u>-36.821</u>	<u>-22</u>
Årets resultat		<u>130.642</u>	<u>76</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>130.642</u>	<u>76</u>
I alt disponering		<u>130.642</u>	<u>76</u>

Balance pr. 31. december 2022

Aktiver	Note		2021 tkr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	4	3.000.000	3.250
Produktionsanlæg og maskiner	5	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>3.000.000</u>	<u>3.250</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.000.000</u>	<u>3.250</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		<u>13.186</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		<u>13.186</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>153.798</u>	<u>104</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>166.984</u>	<u>104</u>
Aktiver i alt		<u>3.166.984</u>	<u>3.354</u>
Aktiver indregnet til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 37 og § 38	6		

Balance pr. 31. december 2022

Passiver	Note	2022	2021
			tkr.
Egenkapital			
Selskabskapital		1.264.000	1.264
Overført resultat		219.807	89
Egenkapital i alt		1.483.807	1.353
Hensatte forpligtigelser			
Hensættelser til udskudt skat		60.482	44
Hensatte forpligtigelser i alt		60.482	44
Gældsforpligtigelser			
Langfristede gældsforpligtigelser			
Realkreditinstitutter	7	1.295.470	1.594
Langfristede gældsforpligtigelser i alt		1.295.470	1.594
Kortfristede gældsforpligtigelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	7	89.068	85
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.400	18
Selskabsskat		19.448	0
Anden gæld		198.309	251
Periodeafgrænsningsposter		0	9
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt		327.225	363
Gældsforpligtigelser i alt		1.622.695	1.957
Passiver i alt		3.166.984	3.354
Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder			
	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Registreret kapital mv.	Overført resultat
Egenkapital primo	1.264.000	109.165
Årets resultat	0	130.642
	0	130.642
Egne kapitalandele	0	-20.000
	0	-20.000
Egenkapital, ultimo	1.264.000	219.807
Egenkapital, ultimo		1.483.807

Udvikling i selskabskapitalen indenfor de sidste 5 år:

	Regnskabs- året 2018	Regnskabs- året 2019	Regnskabs- året 2020	Regnskabs- året 2021	Regnskabs- året 2022
Selskabskapital, primo	1.264.000	1.264.000	1.264.000	1.264.000	1.264.000
Ultimo	1.264.000	1.264.000	1.264.000	1.264.000	1.264.000

Alle anparter har samme stemmerettigheder.

Noter

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder

Selskabets finansielle situation - likviditetsrisiko og kapitalberedskab

Visse regnskabsposter måles på grundlag af vurderinger foretaget på baggrund af oplysninger og erfaringer som er til rådighed på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen. Efterfølgende ændringer i de forhold, der lå til grund for vurderinger og skøn eller yderligere erfaring m.m., kan medføre ændringer i tidligere foretagne skøn eller ændringer i de parametre, som indgår i metoderne til måling af de regnskabsmæssige skøn.

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. Den gennemsnitlige afkastprocent på balancedagen vurderet til 7,5%.

Ændring i den gennemsnitlige afkastprocent, kan beskrives således:

Ændring i afkastprocent	Afkastprocent	Ændring i dagsværdi	Ændring i resultat og egenkapital efter skat
+0,50%	8,00%	-170.000	-132.600
+0,25%	7,75%	-80.000	-62.400
0,00%	7,50%	0	0
-0,25%	7,25%	120.000	93.600
-0,50%	7,00%	230.000	179.400

		2021 tkr.
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle		
2 anlægsaktiver		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	0	13
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt	0	13
3 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	19.448	0
Regulering af udskudt skat	17.373	22
Skat af årets resultat i alt	36.821	22

Noter

		2021 tkr.
4 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum, primo	4.573.046	4.573
Anskaffelsessum, ultimo	4.573.046	4.573
Værdiregulering til dagsværdi, primo	-1.323.046	-1.223
Årets værdiregulering til dagsværdi	-250.000	-100
Af-/nedskrivninger, ultimo	-1.573.046	-1.323
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.000.000	3.250

5 Produktionsanlæg og maskiner

Anskaffelsessum, primo	38.018	38
Anskaffelsessum, ultimo	38.018	38
Af-/nedskrivninger, primo	-38.018	-25
Årets nedskrivninger	0	-13
Af-/nedskrivninger, ultimo	-38.018	-38
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0

6 Aktiver indregnet til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 37 og § 38

	Indregnet værdi pr. 31. december 2022	Årets urealiserede gevinster indregnet i resultat- opgørelsen	Årets urealiserede tab indregnet i resultat- opgørelsen	Årets ændringer i dagsværdi i § 49-3 reserven
Investeringsejendom	3.000.000	0	250.000	0

7 Langfristede gældsforpligtigelser

	Afdrag næste år	Forfald år 2 - 5	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt ultimo
Realkreditinstitutter	89.068	372.241	923.229	1.384.538
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	89.068	372.241	923.229	1.384.538

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.385 tkr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør i alt 3.000 tkr.