

## SOLKLINTEN ApS

Klintevej 14 A

5600 Faaborg

CVR-nr. 34 73 53 95

### Årsrapport for 2022

(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 15. maj 2023

---

Preben Lykkegaard Andersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	9
Balance pr. 31. december 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for SOLKLINTEN ApS.

Årsrapporten aflægges 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Faaborg, den 15. maj 2023

### Direktion

Preben Lykkegaard Andersen  
direktør

Harald Erik Henningsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejerne i SOLKLINTEN ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for SOLKLINTEN ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 virksomheden 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 revisoreres 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 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Faaborg, den 15. maj 2023

ReVision+  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 41 69 56 09

Lars Berg Rasmussen  
Registreret revisor  
medlem af FSR, danske revisorer  
MNE-nr. mne16515

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	SOLKLINTEN ApS Klintevej 14 A 5600 Faaborg
	Telefon: 62 61 43 43
	CVR-nr.: 34 73 53 95
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
	Hjemsted: Faaborg-Midtfyn Kommune
<b>Direktion</b>	Preben Lykkegaard Andersen, direktør Harald Erik Henningsen, direktør
<b>Revisor</b>	ReVision+ Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Mørkebjergvej 3 5600 Faaborg
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Albani Torv 2-3 2. sal 5000 Odense C

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje og administrere ejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 592.089, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 4.373.732.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SOLKLINTEN ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i DKK.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

### Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i den periode, hvor huslejen forfalder.

### Ejendommens driftsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme samt forsikringer og skatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 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 nettorealiseringsværdi.

### 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 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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>709.271</b>	<b>704.056</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>200.000</u>	<u>43.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster (EBIT)</b>		<b>909.271</b>	<b>747.056</b>
Finansielle indtægter		0	2
Finansielle omkostninger		<u>-152.316</u>	<u>-161.041</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>756.955</b>	<b>586.017</b>
Skat af årets resultat		<u>-164.866</u>	<u>-127.268</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>592.089</u></b>	<b><u>458.749</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>592.089</u>	<u>458.749</u>
		<b><u>592.089</u></b>	<b><u>458.749</u></b>

**Balance pr. 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		9.400.000	9.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<u>9.400.000</u>	<u>9.200.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>9.400.000</u>	<u>9.200.000</u>
Andre tilgodehavender		0	959
Selskabsskat		12.526	24.716
Periodeafgrænsningsposter		26.552	25.776
<b>Tilgodehavender</b>		<u>39.078</u>	<u>51.451</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>324.018</u>	<u>154.512</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>363.096</u>	<u>205.963</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>9.763.096</u></u>	<u><u>9.405.963</u></u>

## Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		4.293.732	3.701.643
<b>Egenkapital</b>		<b>4.373.732</b>	<b>3.781.643</b>
Hensættelse til udskudt skat		218.537	176.145
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>218.537</b>	<b>176.145</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.669.631	2.994.491
Gældsbreve		1.850.000	1.850.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>4.519.631</b>	<b>4.844.491</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	398.860	394.543
Modtagne forudbetalinger		209.174	181.941
Leverandører af varer og tjenesteydelser		43.162	14.000
Anden gæld		0	13.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>651.196</b>	<b>603.684</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.170.827</b>	<b>5.448.175</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>9.763.096</b>	<b>9.405.963</b>
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	80.000	3.701.643	3.781.643
Årets resultat	0	592.089	592.089
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>80.000</b>	<b>4.293.732</b>	<b>4.373.732</b>

## Noter

### 1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022	8.315.300
Kostpris 31. december 2022	8.315.300
Værdireguleringer 1. januar 2022	884.700
Årets værdireguleringer	200.000
Værdireguleringer 31. december 2022	1.084.700
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>9.400.000</b>

Investeringsejendommene omfatter 6 rækkehuse med 12 lejemål i Haarby på i alt 1.200 m<sup>2</sup>. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model. Der er fastsat et afkastningskrav på 7% (2021 8%), og værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 7.833 kr./m<sup>2</sup>.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% vil reducere dagsværdien med 600 t. kr.

### 2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.315.034	2.994.491	324.860	1.325.848
Gældsbreve	1.924.000	1.924.000	74.000	1.850.000
	<b>5.239.034</b>	<b>4.918.491</b>	<b>398.860</b>	<b>3.175.848</b>

## Noter

### 3 Eventualforpligtelser

Ledelsen har oplyst, at der ikke er indgået nogen form for kautions- eller garantiforpligtelser.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

På ejendommene Blommehaven 10-12 og Syrenvej 34-52, 5683 Haarby, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2022 udgør kr. 9.400.000, er der tinglyst følgende hæftelser:

- pantebrev til Realkredit Danmark stort kr. 5.234.000.
- Ejerpantebrev stort kr. 10.510.000 til Preben Lykkegaard Andersen og Harald Erik Henningsen til sikkerhed for gæld i alt kr. 1.924.000.