

# **SOLBJERGVEJ 3 ApS**

Brogade 50  
4100 Ringsted

CVR.nr.: 35 80 58 93

## **ÅRSRAPPORT 2022**

Regnskabsperiode: 1/1 2022 - 31/12 2022

(9. regnskabsår)

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

Peter Hermanns  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5.
Ledelsesberetning	6.
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7.
Resultatopgørelse 1/1 2022 - 31/12 2022	11.
Balance pr. 31/12 2022	12.
Noter	14.

## Selskabsoplysninger

### Selskab

SOLBJERGVEJ 3 ApS  
Brogade 50  
4100 Ringsted

CVR.nr.: 35 80 58 93

Telefon: 30 64 79 13

Regnskabsperiode: 1/1 2022 - 31/12 2022

Stiftelsesdato: 18/3 2014

### Bestyrelse

Peter Hermanns, formand  
Kirsten Sonne Hermanns  
Christian Sonne Bang  
Torben Stten Hansen

### Direktion

Peter Hermanns

### Revisor

Lokalrevision registreret Revisionsanpartsselskab  
Nygade 6  
4672 Lundby

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for SOLBJERGVEJ 3 ApS.

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 - 31. december 2022.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 30. juni 2023

### Direktion

.....  
Peter Hermanns

### Bestyrelse

.....  
Peter Hermanns (formand)

.....  
Kirsten Sonne Hermanns

.....  
Christian Sonne Bang

.....  
Torben Stten Hansen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til kapitalejerne i SOLBJERGVEJ 3 ApS

#### Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Vi har opstillet årsregnskabet for SOLBJERGVEJ 3 ApS for regnskabsåret 1/1 2022 - 31/12 2022 på grundlag af oplysninger, De har tilvejebragt. Regnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 revisorers 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.

Klipinge, den 30. juni 2023

Lokalrevision registreret Revisionsanpartsselskab

(CVR.nr. 78646411)

Hans Jørgen Rasmussen  
Registreret revisor  
mne1295

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at investere, udleje og udvikle ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende resultat.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2022 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 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 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 eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, driftsomkostninger, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Vareforbrug

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige virksomheder.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster- og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under aconto skatteordningen.

### 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 nettorealiseringsværdi 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 administrationselskab 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.



## Anvendt regnskabspraksis

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.

Det er fravalgt at vise noter for de materielle anlægsaktiver.

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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi af kostpris</b>
Grunde og bygninger	50 år	50 %

### **Tilgodehavender**

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

### **Værdipapirer**

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdien (børskursen) på balancedagen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationseværdi.

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 administrationsselskabet indregnes i balancen under Andre tilgodehavender eller Anden gæld.

### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse 1/1 2022 - 31/12 2022

Note	2022	2021
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>4.358.391</b>	<b>4.073.436</b>
1 Personalemkostninger	-32.400	-32.400
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-797.630	-797.592
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>3.528.361</b>	<b>3.243.444</b>
Andre finansielle indtægter	754.550	528.916
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-575.946	-575.946
Andre finansielle omkostninger	-1.649.939	-1.059.814
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>2.057.026</b>	<b>2.136.600</b>
2 Skat af årets resultat	138.409	-470.052
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>2.195.435</b>	<b>1.666.548</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	2.195.435	1.666.548
<b>I ALT</b>	<b>2.195.435</b>	<b>1.666.548</b>

**Balance pr. 31/12 2022**  
**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Grunde og bygninger	38.557.515	39.355.145
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>38.557.515</b>	<b>39.355.145</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>38.557.515</b>	<b>39.355.145</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	293.987	89.221
Andre tilgodehavender	5.144.832	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>5.438.819</b>	<b>89.221</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	5.784.859	5.537.462
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>5.784.859</b>	<b>5.537.462</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>4.217.603</b>	<b>7.045.109</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>15.441.281</b>	<b>12.671.792</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>53.998.796</b>	<b>52.026.937</b>

**Balance pr. 31/12 2022**  
**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Øvrige reserver	124.791	-1.349.644
Overført resultat	<u>12.615.671</u>	<u>10.420.236</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>12.790.462</u></b>	<b><u>9.120.592</u></b>
<b>2</b> Udskudt skat	<u>929.075</u>	<u>1.367.168</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>929.075</u></b>	<b><u>1.367.168</u></b>
<b>3</b> Anden langfristet gæld	27.231.216	27.525.911
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	<u>0</u>	<u>1.349.644</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>27.231.216</u></b>	<b><u>28.875.555</u></b>
<b>3</b> Kortfristet del af langfristet gæld	340.923	450.900
Leverandører af varer og tjenesteydelser	168.860	78.519
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.552.402	8.000.000
Gæld til kapitalinteressere	2.000.000	2.000.000
Skyldig selskabsskat	312.870	516.526
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	<u>1.672.988</u>	<u>1.617.677</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>13.048.043</u></b>	<b><u>12.663.622</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b><u>40.279.259</u></b>	<b><u>41.539.177</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>53.998.796</u></b>	<b><u>52.026.937</u></b>
<b>4</b> Eventualforpligtelser		
<b>5</b> Pantsætning og sikkerhedsstillelser		
<b>6</b> Oplysning om omfang og karakter af afledte finansielle instrumenter		

## NOTER

<b>Note 1 - Personalemkostninger</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret	<u>1</u>	<u>1</u>
Gager og lønninger	32.400	32.400
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>32.400</u></b>	<b><u>32.400</u></b>
<b>Note 2 - Skat</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Skat af årets resultat:</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	299.684	516.526
Regulering af udskudt skat (indtægt)	<u>-438.093</u>	<u>-46.474</u>
	<b><u>-138.409</u></b>	<b><u>470.052</u></b>
<b>Note 3 - Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nykredit, opr. 23.369.000	23.216.090	23.236.702
Nykredit, opr. 7.782.000	4.404.012	4.788.781
Amortiseret omkostninger	<u>-47.963</u>	<u>-48.672</u>
Gæld i alt	27.572.139	27.976.811
Kortfristet del (1. års afdrag)	<u>-340.923</u>	<u>-450.900</u>
Langfristet gæld	<b><u>27.231.216</u></b>	<b><u>27.525.911</u></b>
Heraf forfalder efter mere end 5 år	<b><u>17.498.117</u></b>	<b><u>19.051.367</u></b>

### **Note 4 - Eventualforpligtelser**

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

Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Ejendomsselskabet Chr. og K. Bang ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

### **Note 5 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 27.620.102, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 38.557.515

## NOTER

### **Note 6 - Oplysning om omfang og karakter af afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter består udelukkede af renteswap (variabel til fast), som afdækker selskabets variabelt forrentede lån.

Selskabet optager som udgangspunkt lån med variabel rente og ændrer denne til en fast rente ved indgåelse af renteswaps.

Der er oprettet renteswap på kr. 23.369.000 fra Cibor 3M til 2,75% fas rente i perioden 30/6 2017 til 26/12 2023.