

Solhaug A/S

Tuborg Havnepark 21, 5., 2900 Hellerup

CVR-nr. 39 74 54 61

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. februar 2023

Dirigent:

.....
Mette Søe Poulsen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Solhaug A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 28. februar 2023

Direktion:

.....
Bent Skovgaard
direktør

Bestyrelse:

.....
Mette Søre Poulsen
formand

.....
Klara Skovgaard

.....
Kasper Skovgaard

.....
Bent Skovgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Solhaug A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Solhaug A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugerne 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Tager vi stilling til, om den 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 konklusion 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 bl.a. 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 derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

Odense, den 28. februar 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor
mne32129

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Solhaug A/S
Adresse, postnr., by	Tuborg Havnepark 21, 5., 2900 Hellerup
CVR-nr.	39 74 54 61
Stiftet	20. juli 2018
Hjemstedskommune	Gentofte
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Mette Søe Poulsen, formand Klara Skovgaard Kasper Skovgaard Bent Skovgaard
Direktion	Bent Skovgaard, Direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom, foretage køb og salg af fast ejendom, samt anden efter bestyrelsens skøn dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på 3.115.595 DKK mod et overskud på 12.301.048 DKK sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 22.797.274 DKK.

Selskabets ejendomme er værdiansat til dagsværdi ved et gennemsnitligt afkast i niveauet 3,5 % svarende til 92.749.846 kr.

Årets resultat er positivt påvirket af resultat i dattervirksomhed med 470.297 kr. og negativt påvirket af værdiregulering af investeringsejendomme med 7.208.163 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	DKK	2022	2021
	Bruttofortjeneste	3.097.268	2.919.134
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-7.208.163	9.084.637
	Resultat før finansielle poster	-4.110.895	12.003.771
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	640.394	3.421.281
3	Finansielle indtægter	14.000	0
4	Finansielle omkostninger	-718.476	-618.417
	Resultat før skat	-4.174.977	14.806.635
5	Skat af årets resultat	1.059.382	-2.505.587
	Årets resultat	-3.115.595	12.301.048
	 Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	500.000	1.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-7.359.606	3.421.359
	Overført resultat	3.744.011	7.879.689
		-3.115.595	12.301.048

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	DKK	2022	2021
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
7	Investeringsejendomme	92.749.846	68.923.990
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	31.193.850
		<u>92.749.846</u>	<u>100.117.840</u>
8	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i dattervirksomheder	1.044.259	8.403.865
		<u>1.044.259</u>	<u>8.403.865</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>93.794.105</u>	<u>108.521.705</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.414.000	0
		<u>4.414.000</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	242.658	1.430.933
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.656.658</u>	<u>1.430.933</u>
	AKTIVER I ALT	<u>98.450.763</u>	<u>109.952.638</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	DKK	2022	2021
	PASSIVER		
	Egenkapital		
9	Aktiekapital	400.000	400.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	249.436	7.609.042
	Overført resultat	21.647.838	17.903.827
	Foreslået udbytte	500.000	1.000.000
	Egenkapital i alt	22.797.274	26.912.869
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	2.652.898	4.110.444
	Andre hensatte forpligtelser	157.454	94.274
	Hensatte forpligtelser i alt	2.810.352	4.204.718
	Gældsforpligtelser		
10	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	43.572.812	43.797.023
	Deposita og forudbetalt leje	1.490.253	1.243.755
		45.063.065	45.040.778
	Kortfristede gældsforpligtelser		
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	225.129	232.973
	Gæld til tilknyttede virksomheder	27.021.141	33.034.991
	Skyldig sambeskatningsbidrag	398.164	421.141
	Anden gæld	135.638	105.168
		27.780.072	33.794.273
	Gældsforpligtelser i alt	72.843.137	78.835.051
	PASSIVER I ALT	98.450.763	109.952.638

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 12 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

DKK	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	400.000	4.187.683	10.024.138	0	14.611.821
Overført via resultatdisponering	0	3.421.359	7.879.689	1.000.000	12.301.048
Egenkapital 1. januar 2022	400.000	7.609.042	17.903.827	1.000.000	26.912.869
Overført via resultatdisponering	0	-7.359.606	3.744.011	500.000	-3.115.595
Udloddet udbytte	0	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Egenkapital 31. december 2022	400.000	249.436	21.647.838	500.000	22.797.274

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

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

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg, reklame, administration m.v.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmeæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i tilknyttede virksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i tilknyttede virksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Selskabets grunde og bygninger er opført til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien føres over resultatopgørelsen.

Investeringsejendommene er værdiansat ud fra følgende model:

Årlig lejeindtægt

+/- Eventuel regulering af eksisterende leje til anslået markedsleje.

- Driftsudgifter (skatter, afgifter, forsikring).

- Renholdelse (100 kr. pr. bruttokvadratmeter areal m.v.).

- Udvendig vedligeholdelse (200 kr. pr. bruttokvadratmeter areal).

- Indvendig vedligeholdelse (50 kr. pr. bruttokvadratmeter areal for de lejemål, der har ensådan konto).

- Administration (3.000 kr. pr. lejemål).

=Nettoresultat

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i de aktuelle markedsforhold.

Som følge af værdiansættelsen til dagsværdi foretages ikke afskrivning på investeringsejendomme.

Driftsmidler og inventar værdiansættes til anskaffelsespris. Afskrivninger foretages linært over 5 år. Anskaffelser under den skattemæssige grænse for småaktiver udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i tilknyttede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

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

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved under-skud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer m.v. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden, som følge af en tidligere begivenhed på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre en afgang af økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden.

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

DKK	2022	2021
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	14.000	0
	<u>14.000</u>	<u>0</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	530.419	503.600
Andre finansielle omkostninger	188.057	114.817
	<u>718.476</u>	<u>618.417</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	398.164	421.141
Årets regulering af udskudt skat	-1.457.546	2.084.446
	<u>-1.059.382</u>	<u>2.505.587</u>

6 Materielle anlægsaktiver

DKK	Investerings- ejendomme	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	I alt
Kostpris 1. januar 2022	51.410.500	31.193.850	82.604.350
Tilgange	31.034.019	0	31.034.019
Afgange	0	-31.193.850	-31.193.850
Kostpris 31. december 2022	<u>82.444.519</u>	<u>0</u>	<u>82.444.519</u>
Opskrivninger 1. januar 2022	17.513.490	0	17.513.490
Årets værdireguleringer	-7.208.163	0	-7.208.163
Opskrivninger 31. december 2022	<u>10.305.327</u>	<u>0</u>	<u>10.305.327</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>92.749.846</u>	<u>0</u>	<u>92.749.846</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav ca. 3,5% (2021: 3,4%).

Selskabets ejendomme omfatter væsentligst boligejendomme og for en mindre dels vedkommende butikker/erhverv. Alle ejendomme er beliggende i Københavns kommune og Gentofte kommune.

Værdiansættelsen af ejendommene er foretaget på baggrund af dagsværdiniveau 3.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 92.749.846 kr. pr. 31. december 2022. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med 11.685.697 kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 15.622.236 kr.

8 Finansielle anlægsaktiver

DKK	Kapitalandele i dattervirksomhe der
Kostpris 1. januar 2022	794.823
Kostpris 31. december 2022	794.823
Værdireguleringer 1. januar 2022	7.609.042
Modtaget udbytte	-8.000.000
Årets resultat	640.394
Værdireguleringer 31. december 2022	249.436
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	1.044.259

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital DKK	Resultat DKK
Tilknyttede virksomheder				
Bernstorffs ApS	Hellerup	100,00 %	1.044.259	640.394

9 Aktiekapital

Virksomhedens aktiekapital har uændret været 400.000 DKK de seneste 4 år.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

10 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 43.091.248 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling.

12 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 43.797.941 kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 61.638.262 kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Bent Skovgaard

Direktion

På vegne af: Solhaug AS

Serienummer: 373d6c91-20ab-409b-a49a-80fdbf9fd171

IP: 89.150.xxx.xxx

2023-02-28 14:50:29 UTC



Bent Skovgaard

Bestyrelse

På vegne af: Solhaug AS

Serienummer: 373d6c91-20ab-409b-a49a-80fdbf9fd171

IP: 89.150.xxx.xxx

2023-02-28 14:58:02 UTC



Mette Søe Poulsen

Dirigent

På vegne af: Solhaug AS

Serienummer: ccd69d83-5ed4-4a8c-9a59-44d909cd3677

IP: 89.150.xxx.xxx

2023-02-28 21:13:24 UTC



Mette Søe Poulsen

Bestyrelse

På vegne af: Solhaug AS

Serienummer: ccd69d83-5ed4-4a8c-9a59-44d909cd3677

IP: 89.150.xxx.xxx

2023-02-28 21:13:24 UTC



Kasper Skovgaard

Bestyrelse

På vegne af: Solhaug AS

Serienummer: e1b82bfe-1fdf-4d59-bce2-fa48d3481eed

IP: 195.249.xxx.xxx

2023-03-02 14:23:02 UTC



Klara Skovgaard

Bestyrelse

På vegne af: Solhaug AS

Serienummer: 09902782-2e25-4a57-841f-9cea60705925

IP: 81.250.xxx.xxx

2023-03-02 14:41:46 UTC



Morten Schougaard Soerensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:40820229

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-03-02 15:10:38 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>