

Salomonsons Ejendomme ApS

Sdr.Stationsvej 14A, 1.
4200 Slagelse
CVR-nr. 40 07 71 62

Årsrapport for 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. oktober 2022.

Anders Christian Salomonsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022	
Resultatopgørelse	3
Balance	4
Egenkapitalopgørelse	6
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Salomonsons Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 23. oktober 2022

Direktion

Anders Christian Salomonsen

Jesper Bo Salomonsen

Selskabsoplysninger

Selskabet

Salomonsons Ejendomme ApS

Sdr.Stationsvej 14A, 1.

4200 Slagelse

Hjemmeside: www.salomonsons.dk

CVR-nr.: 40 07 71 62

Stiftet: 15. maj 2020

Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. juni 2022

4. regnskabsår

Direktion

Anders Christian Salomonsen

Jesper Bo Salomonsen

Dattervirksomhed

BV Estate ApS, Slagelse

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Bruttofortjeneste	269.751	121.855
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	3.783	234.526
3 Personaleomkostninger	0	0
Driftsresultat	273.534	356.381
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	5.136	0
Øvrige finansielle omkostninger	-248.845	-169.914
Resultat før skat	29.825	186.467
4 Skat af årets resultat	-6.562	-37.277
Årets resultat	23.263	149.190
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	23.263	149.190
Disponeret i alt	23.263	149.190

Balance 30. juni

Aktiver		
Note	2022	2021
Anlægsaktiver		
5 Investeringsejendomme	12.135.421	10.881.962
Materielle anlægsaktiver i alt	12.135.421	10.881.962
6 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	50.000	0
7 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.032.254	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	1.082.254	0
Anlægsaktiver i alt	13.217.675	10.881.962
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	210	0
Tilgodehavender i alt	210	0
Likvide beholdninger	506	83.223
Omsætningsaktiver i alt	716	83.223
Aktiver i alt	13.218.391	10.965.185

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	155.427	132.164
Egenkapital i alt	205.427	182.164
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	43.839	37.277
Hensatte forpligtelser i alt	43.839	37.277
Gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitutter	5.194.208	5.374.551
9 Modtagne forudbetalinger fra kunder	217.772	201.178
10 Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	4.051.570	3.586.381
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.463.550	9.162.110
Kortfristet del af langfristet gæld	194.012	217.012
Gæld til pengeinstitutter	3.311.563	1.362.396
Anden gæld	0	4.226
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.505.575	1.583.634
Gældsforpligtelser i alt	12.969.125	10.745.744
Passiver i alt	13.218.391	10.965.185

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 12 Eventualposter

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	50.000	132.164	182.164
Årets overførte overskud eller underskud	0	23.263	23.263
	50.000	155.427	205.427

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
Selskabet formål er at købe, sælge og udleje ejendomme samt al virksomhed som efter direktionens skøn er beslægtet hermed.		
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	3.783	234.526
	<u>3.783</u>	<u>234.526</u>
3. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
4. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	6.562	37.277
	<u>6.562</u>	<u>37.277</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2021	10.647.436	0
Tilgang i årets løb	1.249.676	10.647.436
Kostpris 30. juni 2022	<u>11.897.112</u>	<u>10.647.436</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2021	234.526	0
Årets regulering til dagsværdi	3.783	234.526
Regulering til dagsværdi 30. juni 2022	<u>238.309</u>	<u>234.526</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	<u>12.135.421</u>	<u>10.881.962</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
4,25	12.135.421	12.850.000	714.578
4,75	12.135.421	11.500.000	-635.422

6. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kostpris 1. juli 2021	0	0
Tilgang i årets løb	50.000	0
Kostpris 30. juni 2022	50.000	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	50.000	0

Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
BV Estate ApS, Slagelse	100 %	45.245	-4.874
		45.245	-4.874

7. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. juli 2021	0	0
Tilgang i årets løb	1.032.254	0
Kostpris 30. juni 2022	1.032.254	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	1.032.254	0

8. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.388.220	5.591.563
Heraf forfalder inden for 1 år	-194.012	-217.012

Noter

	<u>30/6 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
	<u>5.194.208</u>	<u>5.374.551</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.418.161</u>	<u>4.506.503</u>
9. Modtagne forudbetalinger fra kunder		
Modtagne forudbetalinger fra kunder i alt	217.772	201.178
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder i alt	<u>217.772</u>	<u>201.178</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
10. Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt	4.051.570	3.586.381
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt	<u>4.051.570</u>	<u>3.586.381</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.051.570</u>	<u>3.586.381</u>
11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitut er der givet pant i selskabets investeringsejendomme.		<u>t.kr.</u>
12. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Kautionsforpligtelser:		
Selskabet har kautioneret for de tilknyttede virksomheders banklån. De tilknyttede virksomheders bankgæld udgør pr. 30. juni 2022 i alt 1,9 mio.kr.		
Sambeskatning		
Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.		

12. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Salomonsons Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Udbytte fra kapitalandel i tilknyttet virksomhed indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 poster direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel materielle anlægsaktiver og kapitalandel i tilknyttet virksomhed vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Salomonsons Ejendomme ApS hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabs skatter over for skattemyndighederne.

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Anders Christian Salomonsen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-790707099619
Tidspunkt for underskrift: 23-10-2022 kl.: 10:53:45
Underskrevet med NemID

Anders Christian Salomonsen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-790707099619
Tidspunkt for underskrift: 23-10-2022 kl.: 10:53:45
Underskrevet med NemID

Jesper Bo Salomonsen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-192019184891
Tidspunkt for underskrift: 23-10-2022 kl.: 13:04:25
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: eb7202UJUMT248612873