

Salomonsons Ejendomme ApS

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

Årsrapport for 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juli 2023.

Anders Christian Salomonsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	
Resultatopgørelse	3
Balance	4
Egenkapitalopgørelse	6
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 27. juli 2023

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 2022 - 30. juni 2023
5. regnskabsår

Direktion

Anders Christian Salomonsen
Jesper Bo Salomonsen

Dattervirksomhed

BV Estate ApS, Slagelse

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Bruttofortjeneste	328.250	269.751
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	66.586	3.783
Driftsresultat	394.836	273.534
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	10.072	5.136
Øvrige finansielle omkostninger	-334.242	-248.845
Resultat før skat	70.666	29.825
4 Skat af årets resultat	-15.546	-6.562
Årets resultat	55.120	23.263
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	55.120	23.263
Disponeret i alt	55.120	23.263

Balance 30. juni

Aktiver		
Note	2023	2022
Anlægsaktiver		
5 Investeringsejendomme	12.298.889	12.135.421
Materielle anlægsaktiver i alt	12.298.889	12.135.421
6 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	50.000	50.000
7 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.009.144	1.032.254
Finansielle anlægsaktiver i alt	1.059.144	1.082.254
Anlægsaktiver i alt	13.358.033	13.217.675
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	0	210
Tilgodehavender i alt	0	210
Likvide beholdninger	0	506
Omsætningsaktiver i alt	0	716
Aktiver i alt	13.358.033	13.218.391

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	210.547	155.427
Egenkapital i alt	260.547	205.427
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	59.385	43.839
Hensatte forpligtelser i alt	59.385	43.839
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	5.008.035	5.194.208
Modtagne forudbetalinger fra kunder	212.984	217.772
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	4.122.221	4.051.570
8 Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.343.240	9.463.550
8 Kortfristet del af langfristet gæld	194.012	194.012
Gæld til pengeinstitutter	3.499.589	3.311.563
Anden gæld	1.260	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.694.861	3.505.575
Gældsforpligtelser i alt	13.038.101	12.969.125
Passiver i alt	13.358.033	13.218.391

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	50.000	155.427	205.427
Årets overførte overskud eller underskud	0	55.120	55.120
	50.000	210.547	260.547

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</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	66.586	3.783
	<u>66.586</u>	<u>3.783</u>
3. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
4. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	15.546	6.562
	<u>15.546</u>	<u>6.562</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2022	11.897.112	10.647.436
Tilgang i årets løb	<u>96.882</u>	<u>1.249.676</u>
Kostpris 30. juni 2023	<u>11.993.994</u>	<u>11.897.112</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2022	238.309	234.526
Årets regulering til dagsværdi	<u>66.586</u>	<u>3.783</u>
Regulering til dagsværdi 30. juni 2023	<u>304.895</u>	<u>238.309</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	<u>12.298.889</u>	<u>12.135.421</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.

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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	12.298.889	13.020.000	721.111
4,75	12.298.889	11.650.000	-648.889

6. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kostpris 1. juli 2022	50.000	0
Tilgang i årets løb	0	50.000
Kostpris 30. juni 2023	50.000	50.000
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	50.000	50.000

Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
BV Estate ApS, Slagelse	100 %	64.328	19.083
		64.328	19.083

7. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. juli 2022	1.032.254	0
Tilgang i årets løb	0	1.032.254
Afgang i årets løb	-23.110	0
Kostpris 30. juni 2023	1.009.144	1.032.254
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	1.009.144	1.032.254

Noter

	<u>30/6 2023</u>	<u>30/6 2022</u>		
8. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt 30/6 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/6 2023	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.202.047	194.012	5.008.035	4.231.988
Modtagne forudbetalinger fra kunder	212.984	0	212.984	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>4.122.221</u>	<u>0</u>	<u>4.122.221</u>	<u>4.122.222</u>
	<u>9.537.252</u>	<u>194.012</u>	<u>9.343.240</u>	<u>8.354.210</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitut er der givet pant i selskabets investeringsejendomme.

t.kr.

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for de tilknyttede virksomheders banklån. De tilknyttede virksomheders bankgæld udgør pr. 30. juni 2023 i alt 2,0 mio.kr.

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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.

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 posteringer 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.

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 administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter 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 skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

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.

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

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anders Christian Salomonsen

Direktør

ID: d2d2f85e-2679-4c38-8db6-6280b785dd06

Tidspunkt for underskrift: 27-07-2023 kl.: 08:24:50

Underskrevet med MitID



Jesper Bo Salomonsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Bo Salomonsen

Direktør

ID: 10fe5dc7-7cbc-48de-9c96-41eb3620507d

Tidspunkt for underskrift: 31-07-2023 kl.: 07:26:11

Underskrevet med MitID



Anders Christian Salomonsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anders Christian Salomonsen

Dirigent

ID: d2d2f85e-2679-4c38-8db6-6280b785dd06

Tidspunkt for underskrift: 31-07-2023 kl.: 08:15:23

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 5c7bd1uzTUX250530608

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.