

# Salomonsons Ejendomme ApS

Smedegade 13F  
4200 Slagelse  
CVR-nr. 40 07 71 62

## Årsrapport for 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. november 2024.

---

Anders Christian Salomonsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	2
<b>Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024</b>	
Resultatopgørelse	3
Balance	4
Egenkapitalopgørelse	6
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Salomonsens 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 13. november 2024

### Direktion

Anders Christian Salomonsen

Jesper Bo Salomonsen

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Salomonsons Ejendomme ApS  
Smedegade 13F  
4200 Slagelse

Hjemmeside: [www.salomonsons.dk](http://www.salomonsons.dk)

CVR-nr.: 40 07 71 62

Stiftet: 15. maj 2020

Regnskabsår: 1. juli 2023 - 30. juni 2024  
6. regnskabsår

### Direktion

Anders Christian Salomonsen  
Jesper Bo Salomonsen

### Dattervirksomhed

BV Estate ApS, Slagelse

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>405.241</b>	<b>328.250</b>
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	22.870	66.586
<b>Driftsresultat</b>	<b>428.111</b>	<b>394.836</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	31.197	10.072
Andre finansielle indtægter	50	0
Øvrige finansielle omkostninger	-441.853	-334.242
<b>Resultat før skat</b>	<b>17.505</b>	<b>70.666</b>
4 Skat af årets resultat	-3.851	-15.546
<b>Årets resultat</b>	<b>13.654</b>	<b>55.120</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	13.654	55.120
<b>Disponeret i alt</b>	<b>13.654</b>	<b>55.120</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2024	2023
<b>Anlægsaktiver</b>		
5 Investeringsejendomme	12.390.179	12.298.889
Materielle anlægsaktiver i alt	12.390.179	12.298.889
6 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	50.000	50.000
7 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.111.191	1.009.144
Finansielle anlægsaktiver i alt	1.161.191	1.059.144
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.551.370</b>	<b>13.358.033</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	241	0
Tilgodehavender i alt	241	0
Likvide beholdninger	65.335	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>65.576</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>13.616.946</b>	<b>13.358.033</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Passiver</b>		
Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	224.201	210.547
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>274.201</b>	<b>260.547</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	63.236	59.385
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>63.236</b>	<b>59.385</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	4.827.159	5.008.035
Gæld til pengeinstitutter	3.410.944	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	224.056	212.984
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	4.374.677	4.122.221
8 Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.836.836	9.343.240
8 Kortfristet del af langfristet gæld	288.012	194.012
Gæld til pengeinstitutter	0	3.499.589
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.661	0
Anden gæld	150.000	1.260
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	442.673	3.694.861
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.279.509</b>	<b>13.038.101</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>13.616.946</b>	<b>13.358.033</b>
<b>1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>10 Eventualposter</b>		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. juli 2023	50.000	210.547	260.547
Årets overførte overskud eller underskud	0	13.654	13.654
	<b>50.000</b>	<b>224.201</b>	<b>274.201</b>



## Noter

---

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
Selskabet formål er at købe, sælge og udleje ejendomme samt al virksomhed som efter direktionens skøn er beslægtet hermed.		
<b>2. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	22.870	66.586
	<u>22.870</u>	<u>66.586</u>
<b>3. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	3.851	15.546
	<u>3.851</u>	<u>15.546</u>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2023	11.993.994	11.897.112
Tilgang i årets løb	68.420	96.882
<b>Kostpris 30. juni 2024</b>	<u>12.062.414</u>	<u>11.993.994</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2023	304.895	238.309
Årets regulering til dagsværdi	22.870	66.586
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2024</b>	<u>327.765</u>	<u>304.895</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024</b>	<u>12.390.179</u>	<u>12.298.889</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 3 boligejendomme beliggende i Slagelse.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

## Noter

### 5. Investeringsejendomme (fortsat)

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelses arbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

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

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	30/6 2024	30/6 2023
Afkastkrav, bolig, Slagelse (%)	4,73	4,50

### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 12.390 t.kr. pr. 30. juni 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. 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
4,48%	13.090.000	12.390.179	699.821
4,98%	11.770.000	12.390.179	-620.179

### 6. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kostpris 1. juli 2023	50.000	50.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>

### Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
BV Estate ApS, Slagelse	100 %	80.354	16.206

### 7. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. juli 2023	1.009.144	1.032.254
Tilgang i årets løb	102.047	0

## Noter

	<u>30/6 2024</u>	<u>30/6 2023</u>
Afgang i årets løb	0	-23.110
<b>Kostpris 30. juni 2024</b>	<b><u>1.111.191</u></b>	<b><u>1.009.144</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024</b>	<b><u>1.111.191</u></b>	<b><u>1.009.144</u></b>

### 8. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 30/6 2024</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/6 2024</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	5.021.171	194.012	4.827.159	4.051.112
Gæld til pengeinstitutter	3.504.944	94.000	3.410.944	3.034.944
Modtagne forudbetalinger fra kunder	224.056	0	224.056	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	4.374.677	0	4.374.677	4.374.678
	<b><u>13.124.848</u></b>	<b><u>288.012</u></b>	<b><u>12.836.836</u></b>	<b><u>11.460.734</u></b>

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 12,4 mio.kr.

### 10. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for den tilknyttede virksomheds banklån. Den tilknyttede virksomheds bankgæld udgør pr. 30. juni 2024 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.

### Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

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

Overstiger det modtagne udbytte den forholdsmæssige andel af årets resultat anses dette som indikation på værdiforringelse, der medfører krav om at udarbejde nedskrivningstest.

### 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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".

Investeringsjendomme 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 investeringsejendomme".

### 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 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: 13-11-2024 kl.: 08:06:21  
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: 13-11-2024 kl.: 08:06:21  
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: 13-11-2024 kl.: 12:36:52  
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: e86e9eSRgxT252168063

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](http://www.esignatur.dk).