

Solrød Strandvej 90 og 92 ApS

Ny Østergade 3, 4.

1101 København K

CVR-nr. 40 36 05 22

Årsrapport

1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Den 22. maj 2024

Dirigent

Jens Bang Liebst

Selskabsoplysninger

Selskab

Solrød Strandvej 90 og 92 ApS
Ny Østergade 3, 4.
1101 København K
CVR-nr.: 40 36 05 22
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Hans Chresten Odder
Nikolaj Kjær
Henrik Mørck Svanekjær
Jesper Nyholm Mikkelsen
Jens Lundgaard Morell

Direktion

Jens Bang Liebst

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Solrød Strandvej 90 og 92 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver finansielle stilling samt resultatet.

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

Ledelsen anser, at betingelserne for fravalg af revision fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 22. maj 2024

Direktion

Jens Bang Liebst

Bestyrelse

Hans Chresten Odder

Nikolaj Kjær

Henrik Mørck Svane Kjær

Jesper Nyholm Mikkelsen

Jens Lundgaard Morell

Revisors erklæring om opstilling af Solrød Strandvej 90 og 92 ApS

Til den daglige ledelse i Solrød Strandvej 90 og 92 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Solrød Strandvej 90 og 92 ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023 grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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' inetrnationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende 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 den regnskabspraksis, der er beskrevet i årsregnskabet under anvendt regnskabs praksis.

København Ø, den 22. maj 2024

Advisor Revision
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR.nr.34 21 37 98

Jahn Thorup
statsautoriseret revisor
mne10047

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og drive ejendommen beliggende Solrød Strandvej 92.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 1.086.353 efter skat, hvilket er tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 30.969.523 og en egenkapital på kr.12.113.590.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2023 er positiv.

Særlige forhold vedrørende regnskabsåret 2023

Der har ikke været særlige forhold i regnskabsåret.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerhed ved indregning eller måling i regnskabsåret 2022.

Hændelser efter regnskabsårets udløb:

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regnskabsbestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabets årsregnskab er aflagt i DKK.

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 som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og 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 tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver bliver gennemgået årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis det er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risiko overgang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug / ændring i lagre af færdigvarer

Vareforbruget omfatte ændringer i lager og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administraton, lokaler og tab på debitorer m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Skat

Årets skat består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt aconto skat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ved første indregning måles investeringsejendomme til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien er udtryk for ejendommens salgsværdi på sammenlignelige ejendomme på et velfungerende marked. Hvis der ikke eksisterer et sammenligneligt marked, opgøres ejendommens dagsværdi ved hjælp af relevant kapitalværdi/afkastbaseret model. Efterfølgende værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

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 gældsmetode 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 på grundlag af de 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%

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse for 2023

	2023 kr.	2022 kr.
Bruttoresultat	374.894	575.955
1 Personaleomkostninger	-59.385	-36.040
Af- og nedskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat af ordinær primær drift	315.508	539.915
2 Andre finansielle indtægter	6.438	627.142
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-665.930</u>	<u>-502.245</u>
Resultat før værdireguleringer	-343.983	664.812
Værdiregulering af ejendom	<u>1.615.694</u>	<u>-1.067.327</u>
Ordinært resultat før skat	1.271.711	-402.515
3 Skat af ordinært resultat	<u>-185.358</u>	<u>92.756</u>
Årets resultat	<u>1.086.353</u>	<u>-309.759</u>
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0
Overført resultat	<u>1.086.353</u>	<u>-309.759</u>
	<u>1.086.353</u>	<u>-309.759</u>

Balance pr. 31. december 2023

	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger	<u>30.300.000</u>	<u>20.700.000</u>
4 Materielle anlægsaktiver	<u>30.300.000</u>	<u>20.700.000</u>
Anlægsaktiver	<u>30.300.000</u>	<u>20.700.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	253.878	343.515
Andre tilgodehavender	10.416	10.416
Tilgodehavende selskabsskat	16.000	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender	<u>280.294</u>	<u>353.931</u>
Likvide beholdninger	<u>389.230</u>	<u>3.157.836</u>
Omsætningsaktiver	<u>669.523</u>	<u>3.511.767</u>
Aktiver	<u><u>30.969.523</u></u>	<u><u>24.211.767</u></u>

Balance pr. 31. december 2023

	2023	2022
	kr.	kr.
Selskabskapital	1.600.000	1.600.000
Overkurs ved stiftelse	2.700.000	2.700.000
Overført resultat	7.813.590	6.727.237
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital	<u>12.113.590</u>	<u>11.027.237</u>
Hensættelse til udskudt skat	<u>1.919.574</u>	<u>1.737.643</u>
Hensatte forpligtelser	<u>1.919.574</u>	<u>1.737.643</u>
Gæld til realkreditinstitutter	14.021.904	10.310.405
Deposita, lejere	<u>582.330</u>	<u>540.630</u>
5 Langfristede gældsforpligtelser	<u>14.604.234</u>	<u>10.851.035</u>
Kortfristet gæld til realkreditinstitutter	468.531	393.343
Leverandører af varer og tjenesteydelser	281.672	0
Selskabsskat	0	77.892
Anden gæld	<u>1.581.922</u>	<u>124.617</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>2.332.125</u>	<u>595.852</u>
Gældsforpligtelser	<u>16.936.359</u>	<u>11.446.887</u>
Passiver	<u>30.969.523</u>	<u>24.211.767</u>
	Note	
Pantsætninger og sikkerheder	6	
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	7	

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
Virksomhedskapital	1.600.000			1.600.000
Overkurs ved stiftelse	2.700.000			2.700.000
Overført resultat	7.036.996		-309.759	6.727.237
Forslag til udbytte	0		0	0
	<u>11.336.996</u>	<u>0</u>	<u>-309.759</u>	<u>11.027.237</u>

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
Virksomhedskapital	1.600.000			1.600.000
Overkurs ved stiftelse	2.700.000			2.700.000
Overført resultat	6.727.237		1.086.353	7.813.590
Forslag til udbytte	0		0	0
	<u>11.027.237</u>	<u>0</u>	<u>1.086.353</u>	<u>12.113.590</u>

	Antal	Pålydende værdi	Nominel værdi
Virksomhedskapital	1.600	1.000	1.600.000

Der er ikke sket ændringer i virksomhedskapitalen siden selskabets stiftelse. Virksomhedskapitalen er opdelt i klasser. 1.200 stk. A-kapitalandele og 400 stk. B-kapitalandele.

Noter

	2023	2022
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Løn og gager	59.177	35.438
Andre sociale omkostninger	208	602
	<u>59.385</u>	<u>36.040</u>
I alt	<u>59.385</u>	<u>36.040</u>
Gennemsnitligt antal medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle poster		
Andre finansielle indtægter	6.438	627.142
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	-665.930	-502.245
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0
	<u>-659.491</u>	<u>124.897</u>
I alt	<u>-659.491</u>	<u>124.897</u>
3 Skat af ordinært resultat		
Skat af årets resultat	0	89.892
Regulering skat tidligere år	3.427	1.071
Årets hensættelse til udskudt skat	181.931	-183.719
	<u>185.358</u>	<u>-92.756</u>
I alt	<u>185.358</u>	<u>-92.756</u>
Udskudt skat		
Udskudt skat hviler på følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	8.725.336	7.898.378
Skattemæssige underskud	0	0
	<u>8.725.336</u>	<u>7.898.378</u>
I alt	<u>8.725.336</u>	<u>7.898.378</u>
Hensættelse til udskudt skat, 22%	<u>1.919.574</u>	<u>1.737.643</u>

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris 1. januar 2023	13.590.358
Tilgang	7.984.306
Afgang	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>21.574.664</u>
Opskrivninger 1. januar 2023	7.109.642
Årets opskrivninger	<u>1.615.694</u>
Opskrivninger 31. december 2023	<u>8.725.336</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	0
Årets afskrivninger	0
Tilbageførsel ved afgang	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>30.300.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2023	<u>20.700.000</u>
5 Langfristede gældsforpligtelser	
Efter mere end 5 år forfalder	<u>11.964.477</u>

6 Pantsætninger og sikkerheder

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør kr. 30.300.000

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet har ingen eventual-, garanti- kautions- eller leasingforpligtelser.

PENNEO

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

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

Hans Chresten Odder

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: dbfe1c7c-d5f3-4ec1-ad9d-bea59f3fa17b

IP: 83.91.xxx.xxx

2024-05-22 12:09:52 UTC



Nikolaj Kjær

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 29014a84-3f4f-41a0-8a36-0bb02e5c70af

IP: 5.56.xxx.xxx

2024-05-22 12:10:18 UTC



Jens Bang Liebst

Direktør

Serienummer: b9cdc915-e04c-431c-8abb-bbf4460c5242

IP: 5.56.xxx.xxx

2024-05-22 12:17:46 UTC



Jens Lundgaard Morell

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 16626b6a-f8de-4b4b-b21b-c2546914329f

IP: 87.50.xxx.xxx

2024-05-22 12:19:28 UTC



Henrik Mørck Svanekjær

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 56010ae5-88c7-4c3c-bc42-b31c50b2b277

IP: 62.198.xxx.xxx

2024-05-23 04:42:40 UTC



Jesper Nyholm Mikkelsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 05700150-52a0-4656-9de7-46d223487c1c

IP: 87.50.xxx.xxx

2024-05-26 10:59:09 UTC



Penneo dokumentnøgle: NC1JS-KWKZE-GJYVO-P4VXG-000TN-65TXG

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

PENNEO

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

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

Jahn Thorup

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 4e2425cc-9b8e-4e48-83a3-209937adfb30

IP: 2.107.xxx.xxx

2024-05-27 05:18:31 UTC



Jens Bang Liebst

Dirigent

Serienummer: b9cdc915-e04c-431c-8abb-bbf4460c5242

IP: 80.167.xxx.xxx

2024-05-27 05:24:30 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**