

# **Solhøj Ejendomme ApS**

**Esrumvej 196, st.  
3000 Helsingør**

**CVR-nr. 41 35 40 46**

**Årsrapport for perioden  
1. juli 2022 til 30. juni 2023  
(3. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 11. september 2023

---

Jørgen Olsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	8
Balance 30. juni	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Solhøj Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 11. september 2023

### **Direktion**

Jørgen Olsen  
direktør

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Solhøj Ejendomme ApS  
Esrumvej 196, st.  
3000 Helsingør

CVR-nr.: 41 35 40 46

Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Stiftet: 6. maj 2020

Regnskabsår: 3. regnskabsår

Hjemsted: Helsingør

### Direktion

Jørgen Olsen, direktør

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at drive handel, investeringsvirksomhed og administration af fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 459.282, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 998.468.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Solhøj Ejendomme ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen vedrører lejeindtægter fra investeringsejendomme for regnskabsperioden.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som 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.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

## Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Investeringsjendomme	50 år	52-58 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger, herunder indestående på selskabets skattekonto.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Selskabsskat 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 til netrealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>735.214</b>	<b>806.985</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-89.211</u>	<u>-89.211</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>646.003</b>	<b>717.774</b>
Finansielle indtægter	2	212.858	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-280.112</u>	<u>-145.931</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>578.749</b>	<b>571.843</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-119.467</u>	<u>-133.694</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>459.282</u></b>	<b><u>438.149</u></b>
Overført resultat		<u>459.282</u>	<u>438.149</u>
		<b><u>459.282</u></b>	<b><u>438.149</u></b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	5	16.124.028	16.213.239
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>16.124.028</u>	<u>16.213.239</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>16.124.028</u>	<u>16.213.239</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		760	7.225
Andre tilgodehavender		11.937	0
Udskudt skatteaktiv		15.740	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>28.437</u>	<u>7.225</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>198.524</u>	<u>261.722</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>226.961</u>	<u>268.947</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>16.350.989</u>	<u>16.482.186</u>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		958.468	499.185
<b>Egenkapital</b>		<b>998.468</b>	<b>539.185</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.455.542	6.992.356
Selskabsskat		0	133.694
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>6.455.542</b>	<b>7.126.050</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	481.089	387.200
Modtagne forudbetalinger fra kunder		8.475	12.147
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.826	0
Gæld til kapitalinteresser		8.072.850	8.152.181
Anden gæld		0	18.914
Deposita		309.739	246.509
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.896.979</b>	<b>8.816.951</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>15.352.521</b>	<b>15.943.001</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>16.350.989</b>	<b>16.482.186</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	kr. 40.000	kr. 499.186	kr. 539.186
Årets resultat	0	459.282	459.282
<b>Egenkapital 30. juni 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>958.468</b>	<b>998.468</b>

## Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>212.858</u>	<u>0</u>
	<b><u>212.858</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger kapitalinteresser	200.669	96.412
Andre finansielle omkostninger	<u>79.443</u>	<u>49.519</u>
	<b><u>280.112</u></b>	<b><u>145.931</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	135.190	133.694
Årets udskudte skat	-15.740	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>17</u>	<u>0</u>
	<b><u>119.467</u></b>	<b><u>133.694</u></b>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Investe- ringsejendom- me
Kostpris 1. juli 2022	kr. 16.302.450
Kostpris 30. juni 2023	16.302.450
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022	89.211
Årets afskrivninger	89.211
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023	178.422
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<b>16.124.028</b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2022	Gæld 30. juni 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	kr. 7.379.556	kr. 6.805.441	kr. 349.899	kr. 5.157.449
Selskabsskat	133.694	131.190	131.190	0
	<b>7.513.250</b>	<b>6.936.631</b>	<b>481.089</b>	<b>5.157.449</b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, som udgør t.kr. 6.805, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 16.124.

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.

## Jørgen Olsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jørgen Olsen

Direktør

ID: 13603422-d931-48b0-8307-3567bedadcf3

Tidspunkt for underskrift: 11-09-2023 kl.: 19:56:40

Underskrevet med MitID



## Jørgen Olsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jørgen Olsen

Dirigent

ID: 13603422-d931-48b0-8307-3567bedadcf3

Tidspunkt for underskrift: 11-09-2023 kl.: 19:56:40

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 344dd4gjsjS250797117

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).