

## Solvang Ejendomme ApS

Korsgade 32, 5700 Svendborg

CVR-nr. 41 39 87 28

### Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. juni 2024.

---

Henning Wandrup Jørgensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledespåtegning                                   | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab  | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger                              | 3           |
| Ledelsesberetning                                | 4           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b> |             |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 5           |
| Resultatopgørelse                                | 8           |
| Balance  | 9           |
| Egenkapitalopgørelse                             | 11          |
| Noter  | 12          |

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Solvang Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 7. juni 2024

### Direktion

Henning Wandrup Jørgensen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaveren i Solvang Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Solvang Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om 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 årsregnskabsloven.

Svendborg, den 7. juni 2024

### **Tranberg**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 26 06 36 55

Laila Hansen

registreret revisor  
mne16256

## Selskabsoplysninger

---

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>       | Solvang Ejendomme ApS<br>Korsgade 32<br>5700 Svendborg  |
|                        | CVR-nr.: 41 39 87 28<br>Stiftet: 2. juni 2020<br>Hjemsted: Svendborg<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Direktion</b>       | Henning Wandrup Jørgensen   |
| <b>Revisor</b>         | Tranberg Statsautoriseret Revisionsaktieselskab<br>Ryttervej 4<br>5700 Svendborg                              |
| <b>Bankforbindelse</b> | Rise Flemløse Sparekasse, Fåborgvej 64, 5700 Svendborg  |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har bestået i udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 14 t.kr. mod 24 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Solvang 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 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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.

### 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

|           | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 100 år   | 80%       |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.



## 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 og 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 nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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 nettorealisationseværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u>                                       | <u>2023</u>   | <u>2022</u>   |
|---|---------------|---------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>90.532</b> | <b>88.635</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -9.223        | -8.952        |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>81.309</b> | <b>79.683</b> |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger                 | -60.145       | -46.267       |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>21.164</b> | <b>33.416</b> |
| Skat af årets resultat                            | -6.776        | -9.460        |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>14.388</b> | <b>23.956</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |               |               |
| Overføres til overført resultat                   | 14.388        | 23.956        |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>14.388</b> | <b>23.956</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>                              |                         |                         |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Note  | <u>2023</u>             | <u>2022</u>             |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |                         |                         |
| 2 Grunde og bygninger                       | <u>1.632.587</u>        | <u>1.641.810</u>        |
| Materielle anlægsaktiver i alt              | <u>1.632.587</u>        | <u>1.641.810</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b><u>1.632.587</u></b> | <b><u>1.641.810</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |                         |                         |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | <u>6.450</u>            | <u>0</u>                |
| Tilgodehavender i alt                       | <u>6.450</u>            | <u>0</u>                |
| Likvide beholdninger                        | <u>108.459</u>          | <u>85.306</u>           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b><u>114.909</u></b>   | <b><u>85.306</u></b>    |
| <b>Aktiver i alt</b>                        | <b><u>1.747.496</u></b> | <b><u>1.727.116</u></b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>           |  | <u>2023</u>             | <u>2022</u>             |
|---------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| Note                      |  |                         |                         |
| <b>Egenkapital</b>        |  |                         |                         |
|                           | Virksomhedskapital                           | 40.000                  | 40.000                  |
|                           | Overført resultat                            | 38.938                  | 24.550                  |
|                           | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b><u>78.938</u></b>    | <b><u>64.550</u></b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b> |  |                         |                         |
| 3                         | Gæld til realkreditinstitutter               | 1.040.883               | 1.076.054               |
|                           | Langfristede gældsforpligtelser i alt        | <u>1.040.883</u>        | <u>1.076.054</u>        |
|                           | Kortfristet del af langfristet gæld          | 35.783                  | 35.383                  |
|                           | Leverandører af varer og tjenesteydelser     | 8.750                   | 8.750                   |
|                           | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse        | 521.963                 | 488.479                 |
|                           | Selskabsskat                                 | 16.537                  | 9.350                   |
|                           | Anden gæld                                   | 44.642                  | 44.550                  |
|                           | Kortfristede gældsforpligtelser i alt        | <u>627.675</u>          | <u>586.512</u>          |
|                           | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b><u>1.668.558</u></b> | <b><u>1.662.566</u></b> |
|                           | <b>Passiver i alt</b>                        | <b><u>1.747.496</u></b> | <b><u>1.727.116</u></b> |
| 4                         | <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                         |                         |
| 5                         | <b>Eventualposter</b>                        |                         |                         |

**Egenkapitalopgørelse**

---

|  | <b>Virksomhedskapital</b> | <b>Overført resultat</b> | <b>I alt</b>  |
|--|---------------------------|--------------------------|---------------|
| Egenkapital 1. januar 2022               | 40.000                    | 594                      | 40.594        |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | 23.956                   | 23.956        |
| Egenkapital 1. januar 2023               | 40.000                    | 24.550                   | 64.550        |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | 14.388                   | 14.388        |
|  | <b>40.000</b>             | <b>38.938</b>            | <b>78.938</b> |

## Noter

|   | <u>2023</u>       | <u>2022</u>       |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>   |                   |                   |
| Andre finansielle omkostninger  | 60.145            | 46.267            |
|   | <b>60.145</b>     | <b>46.267</b>     |
|   | <u>31/12 2023</u> | <u>31/12 2022</u> |
| <b>2. Grunde og bygninger</b>   |                   |                   |
| Kostpris 1. januar 2023   | 1.662.059         | 1.651.207         |
| Tilgang i årets løb   | 0                 | 10.852            |
| <b>Kostpris 31. december 2023</b>   | <b>1.662.059</b>  | <b>1.662.059</b>  |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2023  | -20.249           | -11.297           |
| Årets afskrivninger   | -9.223            | -8.952            |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>  | <b>-29.472</b>    | <b>-20.249</b>    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>  | <b>1.632.587</b>  | <b>1.641.810</b>  |
| <b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>  |                   |                   |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt  | 1.076.666         | 1.111.437         |
| Heraf forfalder inden for 1 år  | -35.783           | -35.383           |
|   | <b>1.040.883</b>  | <b>1.076.054</b>  |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år   | 913.463           | 950.893           |
| <b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>   |                   |                   |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.096 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 1.633 t.kr. |                   |                   |
| <b>5. Eventualposter</b>  |                   |                   |
| <b>Eventualforpligtelser</b>  |                   |                   |
| Ingen.  |                   |                   |

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.

## Henning Wandrup Jørgensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henning Wandrup Jørgensen

Direktør

ID: 969173c1-3e59-4da9-a324-17d65cd4ac35

Tidspunkt for underskrift: 18-06-2024 kl.: 17:43:48

Underskrevet med MitID



## Henning Wandrup Jørgensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henning Wandrup Jørgensen

Dirigent

ID: 969173c1-3e59-4da9-a324-17d65cd4ac35

Tidspunkt for underskrift: 18-06-2024 kl.: 17:43:48

Underskrevet med MitID



## Laila Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Laila Charlotte Hansen

Revisor

ID: 58358830-a697-4d6c-8e36-fdb8f0477ffd

Tidspunkt for underskrift: 18-06-2024 kl.: 17:45:21

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: f9f73eqTnTt251868125

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).