

# **Ejendomsselskabet Solfang ApS**

**Lærkevænget 3  
Grejs  
7100 Vejle**

**CVR-nr. 41 76 43 41**

**Årsrapport for perioden  
1. juli 2023 til 30. juni 2024  
(4. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. september 2024

---

**Henrik Meldahl**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Ejendomsselskabet Solfang ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Grejs, den 17. september 2024

### Direktion

Henrik Meldahl  
direktør

Evy Højberg  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Solfang ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Solfang ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bramming, den 17. september 2024

VENDELBO  
statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 10 11 08 07

Esbern Vendelbo Andersen  
statsautoriseret revisor  
mne8900

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Solfang ApS  
Lærkevænget 3  
Grejs  
7100 Vejle

CVR-nr.: 41 76 43 41

Regnskabsperiode: 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Stiftet: 15. oktober 2020

Regnskabsår: 4. regnskabsår

Hjemsted: Vejle

### Direktion

Henrik Meldahl, direktør  
Evy Højberg, direktør

### Revisor

VENDELBO  
statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
Industrivej 24  
6740 Bramming

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering i og udlejning af fast ejendom samt anden virksomhed i forbindelse hermed efter ledelsens skøn.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et underskud på kr. 120.170, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en egenkapital på kr. 1.227.883.

Ledelsen anser årets resultat som utilfredsstillende.

### **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 Ejendomsselskabet Solfang ApS for 2023/24 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 2023/24 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 samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indeholder indtægter vedrørende husleje.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

### **Omkostninger vedrørende udlejning**

Omkostninger vedrørende udlejning indeholder det forbrug af direkte omkostninger, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning i form af lejeindtægter.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **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, 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**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.



## **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:

Aktiver med en kostpris på under kr. 33.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### ***Ejendomme***

Ejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: 50 år

Restværdi: 50%

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen. Fortjeneste eller tab ved salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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.

## Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 nettorealisation sværdi.

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.

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 nettorealisation sværdi.

### Gældsforpligtelser

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

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 nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>182.647</b>	<b>223.341</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>182.647</b>	<b>223.341</b>
Af- og nedskrivninger	2	<u>-55.400</u>	<u>-55.400</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>127.247</b>	<b>167.941</b>
Finansielle indtægter	3	47	0
Finansielle omkostninger	4	<u>-281.358</u>	<u>-121.957</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-154.064</b>	<b>45.984</b>
Skat af årets resultat	5	<u>33.894</u>	<u>-10.098</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-120.170</u></b>	<b><u>35.886</u></b>
Overført resultat		<u>-120.170</u>	<u>35.886</u>
		<b><u>-120.170</u></b>	<b><u>35.886</u></b>

**Balance 30. juni**

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	6	<u>5.373.800</u>	<u>5.429.200</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>5.373.800</u></b>	<b><u>5.429.200</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>5.373.800</u></b>	<b><u>5.429.200</u></b>
Andre tilgodehavender		13.927	61.895
Udskudt skatteaktiv		36.564	24.376
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>21.706</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>72.197</u></b>	<b><u>86.271</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>40.700</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>112.897</u></b>	<b><u>86.271</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>5.486.697</u></u></b>	<b><u><u>5.515.471</u></u></b>

**Balance 30. juni**

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.300.000	1.300.000
Overført resultat		-72.117	48.053
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.227.883</u></b>	<b><u>1.348.053</u></b>
Banker		1.423.484	1.783.300
Gæld til realkreditinstitutter		0	1.412.864
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b><u>1.423.484</u></b>	<b><u>3.196.164</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.810.200	161.900
Banker		0	10.268
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.362	19.537
Gæld til tilknyttede virksomheder		771.667	514.813
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		150.000	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	22.286
Anden gæld		85.101	242.450
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.835.330</u></b>	<b><u>971.254</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.258.814</u></b>	<b><u>4.167.418</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>5.486.697</u></b>	<b><u>5.515.471</u></b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2023	1.300.000	48.053	1.348.053
Årets resultat	0	-120.170	-120.170
<b>Egenkapital 30. juni 2024</b>	<b>1.300.000</b>	<b>-72.117</b>	<b>1.227.883</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	1.300.000	12.167	1.312.167
Årets resultat	0	35.886	35.886
<b>Egenkapital 30. juni 2023</b>	<b>1.300.000</b>	<b>48.053</b>	<b>1.348.053</b>

## Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>55.400</u>	<u>55.400</u>
	<u><b>55.400</b></u>	<u><b>55.400</b></u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>47</u>	<u>0</u>
	<u><b>47</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	40.568	28.355
Andre finansielle omkostninger	<u>240.790</u>	<u>93.602</u>
	<u><b>281.358</b></u>	<u><b>121.957</b></u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-21.706	22.286
Årets udskudte skat	<u>-12.188</u>	<u>-12.188</u>
	<u><b>-33.894</b></u>	<u><b>10.098</b></u>

## Noter

### 6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. juli 2023	5.540.000
Kostpris 30. juni 2024	5.540.000
Af- og nedskrivninger 1. juli 2023	110.800
Årets afskrivninger	55.400
Af- og nedskrivninger 30. juni 2024	166.200
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024</b>	<b><u>5.373.800</u></b>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. juli 2023</u>	<u>Gæld 30. juni 2024</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Banker	1.889.600	3.233.684	1.810.200	1.290.900
Gæld til realkreditinstitutter	1.468.464	0	0	0
	<b><u>3.358.064</u></b>	<b><u>3.233.684</u></b>	<b><u>1.810.200</u></b>	<b><u>1.290.900</u></b>

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Evy og Henrik Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Den samlede nettoskatteforpligtelse fremgår af årsrapporten for administrationsselskabet.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, t.kr. 3.234, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør t.kr. 3.764.



## Noter

### **9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 4.309, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør t.kr. 5.374. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 3.147 deponeret til sikkerhed (underpant) for bankgæld.