

**Ejendomsselskabet Solfang ApS****Lærkevænget 3  
7100 Vejle****CVR-nr. 41 76 43 41****Årsrapport for perioden  
1. juli 2021 til 30. juni 2022  
(2. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 7. december 2022

---

Henrik Meldahl  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                             |             |
| Ledelsespåtegning                              | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 2           |
| <br>   |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                       |             |
| Selskabsoplysninger                            | 3           |
| Ledelsesberetning                              | 4           |
| <br>   |             |
| <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 2021 - 30. juni 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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.

Vejle, den 7. december 2022

### 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 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, 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 revisorerets 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 7. december 2022

VENDELBO  
statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 10 11 08 07

Esbern Vendelbo Andersen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne8900

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Solfang ApS  
Lærkevænget 3  
7100 Vejle

CVR-nr.: 41 76 43 41

Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Stiftet: 15. oktober 2020

Regnskabsår: 2. 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 2021/22 udviser et overskud på kr. 6.218, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 1.312.167.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

### **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 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 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.

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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 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.

### **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.

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 netrealisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

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 under-skud, 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 nettorealisationsværdi.

### 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>2021/22</u><br>kr. | <u>2020/21</u><br>kr. |
|---|-------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                  |             | <b>138.510</b>        | <b>29.547</b>         |
| Personaleomkostninger                     | 1           | <u>0</u>              | <u>0</u>              |
| <b>Resultat før af- og nedskrivninger</b> |             | <b>138.510</b>        | <b>29.547</b>         |
| Af- og nedskrivninger                     | 2           | <u>-55.400</u>        | <u>0</u>              |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>    |             | <b>83.110</b>         | <b>29.547</b>         |
| Finansielle omkostninger                  | 3           | <u>-75.154</u>        | <u>-21.948</u>        |
| <b>Resultat før skat</b>                  |             | <b>7.956</b>          | <b>7.599</b>          |
| Skat af årets resultat                    | 4           | <u>-1.738</u>         | <u>-1.650</u>         |
| <b>Årets resultat</b>                     |             | <b><u>6.218</u></b>   | <b><u>5.949</u></b>   |
| Overført resultat                         |             | <u>6.218</u>          | <u>5.949</u>          |
|   |             | <b><u>6.218</u></b>   | <b><u>5.949</u></b>   |

**Balance 30. juni**

|                                 | <u>Note</u> | <u>2021/22</u><br>kr.          | <u>2020/21</u><br>kr.          |
|---------------------------------|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Aktiver</b>                  |             |                                |                                |
| Grunde og bygninger             |             | <u>5.484.600</u>               | <u>5.540.000</u>               |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> |             | <u><b>5.484.600</b></u>        | <u><b>5.540.000</b></u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>      |             | <u><b>5.484.600</b></u>        | <u><b>5.540.000</b></u>        |
| Andre tilgodehavender           |             | 61.895                         | 64.740                         |
| Udskudt skatteaktiv             |             | <u>12.188</u>                  | <u>0</u>                       |
| <b>Tilgodehavender</b>          |             | <u><b>74.083</b></u>           | <u><b>64.740</b></u>           |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |             | <u><b>19.397</b></u>           | <u><b>0</b></u>                |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  |             | <u><b>93.480</b></u>           | <u><b>64.740</b></u>           |
| <b>Aktiver i alt</b>            |             | <u><u><b>5.578.080</b></u></u> | <u><u><b>5.604.740</b></u></u> |

**Balance 30. juni**

|  | <u>Note</u> | <u>2021/22</u><br>kr.   | <u>2020/21</u><br>kr.   |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |             |                         |                         |
| Virksomhedskapital                                 |             | 1.300.000               | 1.300.000               |
| Overført resultat                                  |             | <u>12.167</u>           | <u>5.949</u>            |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b><u>1.312.167</u></b> | <b><u>1.305.949</u></b> |
| Banker   |             | 1.889.600               | 1.995.900               |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | <u>1.468.582</u>        | <u>1.524.072</u>        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 5           | <b><u>3.358.182</u></b> | <b><u>3.519.972</u></b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5           | 161.900                 | 161.900                 |
| Banker   |             | 0                       | 286.561                 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |             | 31.443                  | 0                       |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |             | 362.052                 | 19.308                  |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse              |             | 100.000                 | 100.000                 |
| Selskabsskat                                       |             | 1.650                   | 1.650                   |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag                      |             | 13.926                  | 0                       |
| Anden gæld   |             | <u>236.760</u>          | <u>209.400</u>          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b><u>907.731</u></b>   | <b><u>778.819</u></b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |             | <b><u>4.265.913</u></b> | <b><u>4.298.791</u></b> |
| <b>Passiver i alt</b>                              |             | <b><u>5.578.080</u></b> | <b><u>5.604.740</u></b> |

**Egenkapitalopgørelse**

|                                  | <u>Virksomheds-<br/>kapital</u> | <u>Overført<br/>resultat</u> | <u>I alt</u>            |
|----------------------------------|---------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 1. juli 2021         | 1.300.000                       | 5.949                        | 1.305.949               |
| Årets resultat                   | 0                               | 6.218                        | 6.218                   |
| <b>Egenkapital 30. juni 2022</b> | <b><u>1.300.000</u></b>         | <b><u>12.167</u></b>         | <b><u>1.312.167</u></b> |

## Noter

|   | <u>2021/22</u>          | <u>2020/21</u>          |                       |                         |
|---|-------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
|   | kr.                     | kr.                     |                       |                         |
| <b>1 Personaleomkostninger</b>                    |                         |                         |                       |                         |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere    | <u>2</u>                | <u>2</u>                |                       |                         |
| <b>2 Af- og nedskrivninger</b>                    |                         |                         |                       |                         |
| Afskrivninger materielle anlægsaktiver            | <u>55.400</u>           | <u>0</u>                |                       |                         |
|   | <u><b>55.400</b></u>    | <u><b>0</b></u>         |                       |                         |
| <b>3 Finansielle omkostninger</b>                 |                         |                         |                       |                         |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 5.153                   | 0                       |                       |                         |
| Andre finansielle omkostninger                    | <u>70.001</u>           | <u>21.948</u>           |                       |                         |
|   | <u><b>75.154</b></u>    | <u><b>21.948</b></u>    |                       |                         |
| <b>4 Skat af årets resultat</b>                   |                         |                         |                       |                         |
| Årets aktuelle skat                               | 13.926                  | 1.650                   |                       |                         |
| Årets udskudte skat                               | <u>-12.188</u>          | <u>0</u>                |                       |                         |
|   | <u><b>1.738</b></u>     | <u><b>1.650</b></u>     |                       |                         |
| <b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>          |                         |                         |                       |                         |
|   | Gæld                    | Gæld                    | Afdrag                | Restgæld                |
|   | <u>1. juli 2021</u>     | <u>30. juni 2022</u>    | <u>næste år</u>       | <u>efter 5 år</u>       |
| Banker  | 2.102.200               | 1.995.900               | 106.300               | 1.464.400               |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | <u>1.579.672</u>        | <u>1.524.182</u>        | <u>55.600</u>         | <u>1.246.182</u>        |
|   | <u><b>3.681.872</b></u> | <u><b>3.520.082</b></u> | <u><b>161.900</b></u> | <u><b>2.710.582</b></u> |

## Noter

### 6 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.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.524, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør t.kr. 2.505. Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, t.kr. 2.618, er der givet pant er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør t.kr. 2.980.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 2.824, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 2.824 deponeret til sikkerhed (underpant) for bankgæld.