

Ejendomsselskabet Solvangsvej ApS

**Ådalen 89
9700 Brønderslev**

CVR-nr. 43 19 47 47

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 16. februar 2024

Andreas Heegaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Solvangsvej 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. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2024 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønderslev, den 16. februar 2024

Direktion

Nikolaj S. Holm-Christiansen	Andreas Heegaard
direktør	direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Solvangsvej ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Solvangsvej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet 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 selskabet 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 revisors 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 selskabets 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, selskabet 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.

Hjørring, den 16. februar 2024

PJ Revision
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 33 86 10 44

Bjørn Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne49133

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at investere i ejendomme, samt opførelse og drift heraf, samt hermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 2.371.365, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 2.374.069.

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 Solvangsvej ApS for 2023 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 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

Bruttotab

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

Bruttotab 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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift herunder forsikring, skatter mv. samt administration.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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

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

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	50 %

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervstidspunktet til kostpris.

Kostpris omfatter anskaffelsespris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet klar til brug.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdiregulering i resultatopgørelsen.

Dagværdien fastsættes af ekstern vurderingsmand.

Der er ikke anvendt valuta i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinst eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter vejjet gennemsnit metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Bruttotab		-35.553	-22.619
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		-35.553	-22.619
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>3.242.250</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		3.206.697	-22.619
Finansielle indtægter		1.264	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-167.749</u>	<u>-25.185</u>
Resultat før skat		3.040.212	-47.804
Skat af årets resultat	4	<u>-668.847</u>	<u>10.508</u>
Årets resultat		<u>2.371.365</u>	<u>-37.296</u>
Overført resultat		<u>2.371.365</u>	<u>-37.296</u>
		<u>2.371.365</u>	<u>-37.296</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	5	0	1.332.750
Investeringsjendomme	5	<u>4.500.000</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>4.500.000</u>	<u>1.332.750</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.500.000</u>	<u>1.332.750</u>
Varer under fremstilling		<u>868.579</u>	<u>0</u>
Varebeholdninger		<u>868.579</u>	<u>0</u>
Andre tilgodehavender		288.698	0
Udskudt skatteaktiv		0	5.030
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		2.739	5.478
Periodeafgrænsningsposter		<u>2.315</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>293.752</u>	<u>10.508</u>
Likvide beholdninger		<u>7.756</u>	<u>20.130</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.170.087</u>	<u>30.638</u>
Aktiver i alt		<u>5.670.087</u>	<u>1.363.388</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		<u>2.334.069</u>	<u>-37.296</u>
Egenkapital		<u>2.374.069</u>	<u>2.704</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>666.556</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>666.556</u>	<u>0</u>
Banker		<u>1.590.000</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>1.590.000</u>	<u>0</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.904	85.001
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		861.775	1.275.683
Anden gæld		<u>150.783</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.039.462</u>	<u>1.360.684</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.629.462</u>	<u>1.360.684</u>
Passiver i alt		<u>5.670.087</u>	<u>1.363.388</u>

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	-37.296	2.704
Årets resultat	0	2.371.365	2.371.365
Egenkapital 31. december 2023	<u>40.000</u>	<u>2.334.069</u>	<u>2.374.069</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>3.242.250</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>3.242.250</u>	<u>0</u>
	<u>3.242.250</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>167.749</u>	<u>25.185</u>
	<u>167.749</u>	<u>25.185</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-2.739	-5.478
Årets udskudte skat	<u>671.586</u>	<u>-5.030</u>
	<u>668.847</u>	<u>-10.508</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2023	1.332.750	0
Tilgang i årets løb	0	1.257.750
Afgang i årets løb	-1.332.750	0
Kostpris 31. december 2023	0	1.257.750
Opskrivninger 1. januar 2023	0	0
Årets opskrivninger	0	3.242.250
Opskrivninger 31. december 2023	0	3.242.250
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	0	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	0	4.500.000

Selskabet har anvendt EDC erhverv Poul Erik Bech som ekstern vurderingsmand i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien på byggeretten for selskabet investeringsejendom.

Værdiansættelsen er sket med udgangspunkt i udleverede dokumenter, online ejendoms- og tingsbogsoplysninger samt beregning af en samlet byggeretsværdi. Vurdering tager udgangspunkt i at der på artiklen kan opføres 18 lejemål fordelt i 4 kædehuse.

Vurderingen er endvidere fastsat efter nuværende ejendomsmarked hvor der fortsat er stor efterspørgsel på boligprojekter i Nordjylland større byer herunder særligt "00"-postnumre.

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	0	1.590.000	0	0
	0	1.590.000	0	0

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Restate Group ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2022 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.250, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.