

## **Solrød Strandvej 18-22 ApS**

Naverland 34  
2600 Glostrup

CVR-nr. 44 13 60 31

### **Årsrapport for 2024**

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 4. juli 2025

---

Peter Jeppesen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<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	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Solrød Strandvej 18-22 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. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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.

Glostrup, den 4. juli 2025

### Direktion

Michael Christensen  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

## Til kapitalejeren i Solrød Strandvej 18-22 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Solrød Strandvej 18-22 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 vores 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.

Hellerup, den 4. juli 2025

CVR-nr. 33 25 68 76



Lasse Nørgård  
Statsautoriseret revisor  
mne10675

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Solrød Strandvej 18-22 ApS  
Naverland 34  
2600 Glostrup

CVR-nr.: 44 13 60 31

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024  
Stiftet: 19. juni 2023

Hjemsted: Albertslund

### Direktion

Michael Christensen, direktør

### Revisor

Crowe  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.  
Rygårds Allé 104  
2900 Hellerup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at købe og sælge egen fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 627.534, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 8.172.243.

### **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 Solrød Strandvej 18-22 ApS for 2024 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.

### 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.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning, ændring med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## **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, 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 sambeskatte 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**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

#### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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

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.

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 nettorealisationsværdi.

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 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.

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

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>460.146</b>	<b>212</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>460.146</b>	<b>212</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>1.050.000</u>	<u>828</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.510.146</b>	<b>1.040</b>
Finansielle omkostninger		<u>-651.612</u>	<u>-182</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>858.534</b>	<b>858</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-231.000</u>	<u>-190</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>627.534</u></b>	<b><u>668</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>627.534</u>	<u>668</u>
		<b><u>627.534</u></b>	<b><u>668</u></b>

## Balance pr. 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	15.888.018	14.501
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>15.888.018</b>	<b>14.501</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>15.888.018</b>	<b>14.501</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.134	0
Andre tilgodehavender		12.025	8
Tilgodehavende moms og afgifter		0	243
<b>Tilgodehavender</b>		<b>13.159</b>	<b>251</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>18.219</b>	<b>274</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>31.378</b>	<b>525</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>15.919.396</b>	<b>15.026</b>

## Balance pr. 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		8.122.243	7.495
<b>Egenkapital</b>		<b>8.172.243</b>	<b>7.545</b>
Hensættelse til udskudt skat		413.063	182
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>413.063</b>	<b>182</b>
Anden gæld		7.200.000	7.200
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>7.200.000</b>	<b>7.200</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	21
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	8
Anden gæld		87.630	55
Deposita		46.460	15
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>134.090</b>	<b>99</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.334.090</b>	<b>7.299</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>15.919.396</b>	<b>15.026</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	7.494.709	7.544.709
Årets resultat	0	627.534	627.534
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>50.000</b>	<b>8.122.243</b>	<b>8.172.243</b>

## Noter

	2024 <u>kr.</u>	2023 <u>t.kr.</u>
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>1.050.000</u>	<u>828</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u><b>1.050.000</b></u>	<u><b>828</b></u>
	<u><b>1.050.000</b></u>	<u><b>828</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	8
Regulering af udskudt skat	<u>231.000</u>	<u>182</u>
	<u><b>231.000</b></u>	<u><b>190</b></u>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024		<u>14.010.459</u>
Kostpris 31. december 2024		<u>14.010.459</u>
Værdireguleringer 1. januar 2024		827.559
Årets værdireguleringer		<u>1.050.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2024		<u>1.877.559</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>		<u><b>15.888.018</b></u>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Opgørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsafkast på t.kr. 670 efter forventet 0 % tomgangsleje og et gennemsnitligt afkastkrav på 4,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsestand og udlejningsgrad.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,5%	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,0	4,5	5,0
Dagsværdi	16.750.000	14.888.888	13.400.000
Ændring i dagsværdi	1.861.112	0	-1.488.888

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Anden gæld	7.200.000	7.200.000	0	7.200.000
	<b>7.200.000</b>	<b>7.200.000</b>	<b>0</b>	<b>7.200.000</b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Property Care ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2024 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2024 eller senere.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst pantebrev i selskabets ejendom nom. t.kr. 7.200. Ejendommen er i årsregnskabet indregnet med t.kr. 15.888.

## **Noter**

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

### Michael Christensen

Navn returneret af MitId: NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Direktør

ID: ac8958d3-86af-4e8b-81b2-ea19c037129d

IP-adresse: 78.143.76.137:64713

Dato for underskrift: 06-07-2025 13:02:08 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitID



### Lasse Nørgård

Navn returneret af MitId: Lasse Bjørn Nørgård

Revisor

ID: da3f3b8f-80fc-48fd-9a9d-58f01859e71e

IP-adresse: 77.241.128.1:3879

Dato for underskrift: 06-07-2025 12:46:59 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitID



### Peter Jeppesen

Navn returneret af MitId: NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Dirigent

ID: 0d8f92b2-1a7f-4f10-ace4-64a6f2b28304

IP-adresse: 91.215.162.220:24509

Dato for underskrift: 06-07-2025 19:58:08 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitID



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).

This document has esignatur Agreement-ID: 7abf68JNRUJ252692847