

# Ejendomsselskabet Solgården A/S

c/o Keld Herlev, Rønne Allé 77, 8600 Silkeborg  
CVR-nr. 28 65 57 46

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 2. februar 2026

---

Keld Herlev

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 34  
DK-8600 Silkeborg  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 89 22 30 00  
Silkeborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledespåtegning</a>	4
<a href="#">Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang</a>	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	8
<a href="#">Balance</a>	9-10
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	11
<a href="#">Noter</a>	12-13
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	14-16

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Solgården A/S c/o Keld Herlev Rønne Allé 77 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 28 65 57 46 Stiftet: 28. juni 2006 Kommune: Silkeborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jytte Herlev, formand Keld Herlev Camilla Herlev Jensby Line Herlev Niebuhr
<b>Direktion</b>	Keld Herlev
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Vestergade 8-10 8600 Silkeborg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Solgården A/S.

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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 29. januar 2026

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Keld Herlev

**Bestyrelse:**

\_\_\_\_\_  
Jytte Herlev  
Formand

\_\_\_\_\_  
Keld Herlev

\_\_\_\_\_  
Camilla Herlev Jensby

\_\_\_\_\_  
Line Herlev Niebuhr

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Solgården A/S

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Solgården A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Silkeborg, den 29. januar 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Jesper Dahl Jepsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32064

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabet væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.341.863</b>	<b>1.179.672</b>
Personaleomkostninger	1	-305.137	-211.188
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-341.829	362.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>694.897</b>	<b>1.330.484</b>
Andre finansielle indtægter	2	327.724	373.377
Øvrige finansielle omkostninger		-834.599	-747.205
<b>Resultat før skat</b>		<b>188.022</b>	<b>956.656</b>
Skat af årets resultat	3	-53.345	-209.763
<b>Årets resultat</b>		<b>134.677</b>	<b>746.893</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		134.677	746.893
<b>I alt</b>		<b>134.677</b>	<b>746.893</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		26.096.000	25.752.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>26.096.000</b>	<b>25.752.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>26.096.000</b>	<b>25.752.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		11.203.607	10.754.249
Periodeafgrænsningsposter		109.772	111.502
<b>Tilgodehavender</b>		<b>11.313.379</b>	<b>10.865.751</b>
Likvider		203.056	14.282
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>11.516.435</b>	<b>10.880.033</b>
<b>Aktiver</b>		<b>37.612.435</b>	<b>36.632.033</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiekapital		500.000	500.000
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring		-1.192.851	-1.728.198
Overført resultat		14.841.405	14.706.728
<b>Egenkapital</b>		<b>14.148.554</b>	<b>13.478.530</b>
Hensættelser til udskudt skat		4.235.000	4.310.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.235.000</b>	<b>4.310.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		16.749.000	15.697.071
Huslejedepositum		550.409	472.840
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>17.299.409</b>	<b>16.169.911</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	298.179
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.760	25.000
Gæld til virksomhedssdeltagere og ledelse		478	478
Selskabsskat		279.340	84.852
Afledte finansielle instrumenter	6	1.529.296	2.215.638
Anden gæld		87.598	49.445
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.929.472</b>	<b>2.673.592</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>19.228.881</b>	<b>18.843.503</b>
<b>Passiver</b>		<b>37.612.435</b>	<b>36.632.033</b>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 7

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 8

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Dagsværdi- reserve for regnskabs- mæssig sikring	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	500.000	-1.728.198	14.706.728	13.478.530
Forslag til resultatdisponering			134.677	134.677
<b>Bevæg. dagsværdireserver</b>				
Årets værdiregulering		686.342		686.342
<b>Skat af egenkapitalbevægelser</b>		<b>-150.995</b>		<b>-150.995</b>
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>500.000</b>	<b>-1.192.851</b>	<b>14.841.405</b>	<b>14.148.554</b>

## Noter

	2025 kr.	2024 kr.
<b>1   Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	299.703	209.406
Andre omkostninger til social sikring	5.434	1.782
	<b>305.137</b>	<b>211.188</b>

<b>2   Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	327.710	312.491
Finansielle indtægter i øvrigt	14	60.886
	<b>327.724</b>	<b>373.377</b>

<b>3   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	128.345	129.763
Regulering af udskudt skat	-75.000	80.000
	<b>53.345</b>	<b>209.763</b>

<b>4   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2025		16.759.736
Tilgang		685.829
Kostpris 31. december 2025		<b>17.445.565</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025		8.992.264
Årets værdireguleringer		-341.829
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025		<b>8.650.435</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>		<b>26.096.000</b>

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.		Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2025		26.096.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen		-341.829

## Noter

### 4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Boligejendommene består af 3 udlejningsejendomme i Silkeborg, som blev anskaffet i 2007. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 1.356 tkr. samlet set for de tre ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 1.670 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 313 tkr. samt en udlejningsprocent på 99 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i Silkeborg.

### 5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	16.749.000	0	16.749.000	15.995.250
Huslejedepositum	550.409	0	550.409	472.840
	<b>17.299.409</b>	<b>0</b>	<b>17.299.409</b>	<b>16.468.090</b>

### 6 | Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har valgt at henføre en renteswap til regnskabsmæssig sikring af fremtidige pengestrømme på prioritetsgælden. Renteswappen er indgået med selskabets sædvanlige bankforbindelse og har sikret en fast rente på 4,55% på det variabelt forrentede lån. Renteswappen er indgået med en hovedstol på 10,0 mio. kr. og har en løbetid på 30 år tilsvarende lånets løbetid.

Dagsværdien på aftaler om renteswaps er beregnet med udgangspunkt i en tilbagediskontering af de skønnede fremtidige rentebetalinger, tilbagediskonteret på basis af en rentekurve for den underliggende variable rente i renteswappen. Dagsværdien indeholder en justering for egen kreditrisiko, og justeringen er baseret på en lav kreditvurdering. Der er heri taget højde for virksomhedens sikkerhedsstillelse overfor pengeinstituttet.

### 7 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for JK Holding Silkeborg ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

### 8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på i alt 16.749 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 26.096 tkr.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Solgården A/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.