

# **Ejendomsselskabet Solvangsvej ApS**

**Ådalen 89  
9700 Brønderslev**

**CVR-nr. 43 19 47 47**

## **Årsrapport for 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 16. april 2026

---

Andreas Heegaard  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
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 2025 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2026 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. april 2026

### 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 2025 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 revisorers 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. april 2026

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

Bjørn Nielsen  
Statsautoriseret revisor  
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 2025 udviser et overskud på kr. 331.507, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 5.728.143.

### **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 2025 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 2025 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendommen indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift og administration.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **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.

# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### *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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### 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.

### 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.

### **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 nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.586.490</b>	<b>164.505</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>1.586.490</b>	<b>164.505</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-32.596</u>	<u>4.872.513</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.553.894</b>	<b>5.037.018</b>
Finansielle indtægter		0	935
Finansielle omkostninger	2	<u>-1.128.806</u>	<u>-1.162.858</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>425.088</b>	<b>3.875.095</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-93.581</u>	<u>-852.528</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>331.507</u></b>	<b><u>3.022.567</u></b>
Overført resultat		<u>331.507</u>	<u>3.022.567</u>
		<b><u>331.507</u></b>	<b><u>3.022.567</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	<u>37.250.000</u>	<u>36.800.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>37.250.000</b></u>	<u><b>36.800.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>37.250.000</b></u>	<u><b>36.800.000</b></u>
Andre tilgodehavender		567	24.397.325
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		2.348	104.258
Periodeafgrænsningsposter		<u>15.249</u>	<u>14.849</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>18.164</b></u>	<u><b>24.516.432</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>4.599</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>18.164</b></u>	<u><b>24.521.031</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>37.268.164</b></u></u>	<u><u><b>61.321.031</b></u></u>

## Balance 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		5.688.143	5.356.636
<b>Egenkapital</b>		<b>5.728.143</b>	<b>5.396.636</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.719.271	1.623.342
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.719.271</b>	<b>1.623.342</b>
Gæld til realkreditinstitutter		23.672.772	24.043.922
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>23.672.772</b>	<b>24.043.922</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	356.407	323.478
Banker		1.009.098	24.309.790
Leverandører af varer og tjenesteydelser		966.427	1.627.078
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.732.221	2.923.535
Anden gæld		2	0
Periodeafgrænsningsposter		29.863	19.950
Deposita og forudbetalt leje		1.053.960	1.053.300
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.147.978</b>	<b>30.257.131</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>29.820.750</b>	<b>54.301.053</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>37.268.164</b>	<b>61.321.031</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	5.356.636	5.396.636
Årets resultat	<u>0</u>	<u>331.507</u>	<u>331.507</u>
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b><u><u>40.000</u></u></b>	<b><u><u>5.688.143</u></u></b>	<b><u><u>5.728.143</u></u></b>

## Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>

Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.

<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	130.106	216.558
Andre finansielle omkostninger	<u>998.700</u>	<u>946.300</u>
	<b><u>1.128.806</u></b>	<b><u>1.162.858</u></b>

<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	95.929	956.786
Sambeskatningsbidrag	<u>-2.348</u>	<u>-104.258</u>
	<b><u>93.581</u></b>	<b><u>852.528</u></b>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investeringsseje</u>
Kostpris 1. januar 2025	28.685.237
Tilgang i årets løb	<u>482.596</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>29.167.833</u>
Opskrivninger 1. januar 2025	8.114.763
Årets opskrivninger	<u>-32.596</u>
Opskrivninger 31. december 2025	<u>8.082.167</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u><u>37.250.000</u></u></b>

Investeringsjendommen består af 18 lejemål fordelt på 4 kædehuse, som er opført i 2024. 10 lejemål er 4-værelses boliger, mens de resterende 8 boliger er 3-værelses boliger.

Ejendommen er beliggende centralt i Brønderslev, med kort afstand til skole, indkøb og sundhedshus. Lejemålene vurderes til lav tomgang og minimalt vedligeholdelsesbehov.

Selskabet har anvendt en ekstern vurdering som grundlag for investeringsjendommens dagsværdi pr. 31. december 2025. Vurderingen er udført af EDC erhverv Poul Erik Bech. Værdiansættelsen er baseret på en afkastbaseret model, med et forretningskrav på 5,15%, baseret på ejendommens type og kvalitet, udlejningspotentialet, lejemålenes størrelse, minimalt vedligeholdelsesbehov, samt god central placering.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2025</u>	<u>31. december 2025</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>24.367.400</u>	<u>24.029.179</u>	<u>356.407</u>	<u>12.776.707</u>
	<b><u><u>24.367.400</u></u></b>	<b><u><u>24.029.179</u></u></b>	<b><u><u>356.407</u></u></b>	<b><u><u>12.776.707</u></u></b>

## Noter

### 6 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.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 24.160, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 37.250.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.