

# **Ejendomsselskabet Solvangsvej ApS**

**Ådalen 89  
9700 Brønderslev**

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

## **Årsrapport for 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 23. april 2025

---

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



## 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 2024 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 23. april 2025

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 2024 udviser et overskud på kr. 3.022.567, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 5.396.636.

### ***Finansiering***

Selskabet har ultimo året hjemtaget realkreditlån i investeringsejendommen.

Udbetalingen af realkreditlånene blev grundet helligdagene omkring jul og nytår forsinket hen over årsskiftet, hvorfor låneprovenuet i balancen er indregnet som et tilgodehavende. Samtidig blev selskabets projektkredit af samme årsag først indfriet primo januar 2025. Som følge heraf fremstår regnskabets balance unaturlig høj pr. 31.12.2024.

Primo januar er realkreditlånene udbetalt og projektkreditten er indfriet, hvormed selskabets balance er reduceret til ca. 36,8 mio

### **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 2024 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 2024 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 hjælpematerialer 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**

##### ***Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervstidspunktet til kostpris.

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

Investeringsejendomme 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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter vejet gennemsnit metoden. Er nettorealisationsværdien 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.

#### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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**

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

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>164.505</b>	<b>-35.553</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>164.505</b>	<b>-35.553</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>4.872.513</u>	<u>3.242.250</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>5.037.018</b>	<b>3.206.697</b>
Finansielle indtægter		935	1.264
Finansielle omkostninger	2	<u>-1.162.858</u>	<u>-167.749</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.875.095</b>	<b>3.040.212</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-852.528</u>	<u>-668.847</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>3.022.567</u></b>	<b><u>2.371.365</u></b>
Overført resultat		<u>3.022.567</u>	<u>2.371.365</u>
		<b><u>3.022.567</u></b>	<b><u>2.371.365</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	<u>36.800.000</u>	<u>4.499.999</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>36.800.000</u></b>	<b><u>4.499.999</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>36.800.000</u></b>	<b><u>4.499.999</u></b>
Varer under fremstilling		<u>0</u>	<u>868.579</u>
<b>Varebeholdninger</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>868.579</u></b>
Andre tilgodehavender	5	24.397.325	288.698
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		104.258	2.739
Periodeafgrænsningsposter		<u>14.849</u>	<u>2.315</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>24.516.432</u></b>	<b><u>293.752</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>4.599</u></b>	<b><u>7.756</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>24.521.031</u></b>	<b><u>1.170.087</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>61.321.031</u></b>	<b><u>5.670.086</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		5.356.636	2.334.069
<b>Egenkapital</b>		<b>5.396.636</b>	<b>2.374.069</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.623.342	666.556
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.623.342</b>	<b>666.556</b>
Banker		0	1.590.000
Gæld til realkreditinstitutter		24.043.922	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>24.043.922</b>	<b>1.590.000</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	323.478	0
Banker		24.309.790	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.627.078	26.903
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.923.535	861.775
Anden gæld		0	150.783
Periodeafgrænsningsposter		19.950	0
Deposita		1.053.300	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>30.257.131</b>	<b>1.039.461</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>54.301.053</b>	<b>2.629.461</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>61.321.031</b>	<b>5.670.086</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	2.334.069	2.374.069
Årets resultat	0	3.022.567	3.022.567
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>5.356.636</u></b>	<b><u>5.396.636</u></b>

## Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<p>Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.</p>		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	216.558	67.253
Andre finansielle omkostninger	<u>946.300</u>	<u>100.496</u>
	<b><u>1.162.858</u></b>	<b><u>167.749</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	956.786	671.586
Sambeskatningsbidrag	<u>-104.258</u>	<u>-2.739</u>
	<b><u>852.528</u></b>	<b><u>668.847</u></b>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Investe- ringsejendom- me
Kostpris 1. januar 2024	1.257.750
Tilgang i årets løb	<u>27.427.487</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>28.685.237</u>
Opskrivninger 1. januar 2024	3.242.250
Årets opskrivninger	<u>4.872.513</u>
Opskrivninger 31. december 2024	<u>8.114.763</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b><u><u>36.800.000</u></u></b>

Investeringsejendommen 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 investeringsejendommens dagsværdi pr. 31. december 2024. 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.

Ved ændring af afkastkrav til 5,5% vil dagsværdien for ejendomme reduceres med 2.600 t.kr

### 5 Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender indeholder DLR lån som er under udbetaling pr. 31/12-24 på 24.367.400 kr.

## Noter

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	1.590.000	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>24.367.400</u>	<u>323.478</u>	<u>22.786.492</u>
	<u><b>1.590.000</b></u>	<u><b>24.367.400</b></u>	<u><b>323.478</b></u>	<u><b>22.786.492</b></u>

### 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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 24.500, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 36.800.