

---

# *Solgården Invest ApS*

C/O Vidar Ejendomme ApS, Thomas Koppels Gade, 30,1,  
8000 Aarhus C

Årsrapport for  
19. juli 2023 - 30. juni 2024

---

CVR-nr. 44 19 27 99

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 23/9 2024

Lars Horst Petersen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 19. juli - 30. juni	5
Balance 30. juni	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 19. juli 2023 - 30. juni 2024 for Solgården Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023/24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 23. september 2024

Direktion

Lars Horst Petersen  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitlejeren i Solgården Invest ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 19. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Solgården Invest ApS for regnskabsåret 19. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aarhus C, den 23. september 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Christian Roding

statsautoriseret revisor

mne33714

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Solgården Invest ApS  
C/O Vidar Ejendomme ApS  
Thomas Koppels Gade, 30,1  
8000 Aarhus C

CVR-nr: 44 19 27 99

Regnskabsperiode: 19. juli 2023 - 30. juni 2024

Hjemstedskommune: Aarhus C

## Direktion

Lars Horst Petersen

## Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

# Resultatopgørelse 19. juli 2023 - 30. juni 2024

	Note	2023/24
<b>Bruttoresultat før værdiregulering</b>		<u>DKK 11 måneder 3.056.360</u>
Værdiregulering af investeringsaktiver		<u>0</u>
<b>Bruttoresultat efter værdiregulering</b>		<u>3.056.360</u>
Finansielle omkostninger	3	<u>-3.778.008</u>
<b>Resultat før skat</b>		<u>-721.648</u>
Skat af årets resultat	4	<u>158.743</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-562.905</u>
<b>Resultatdisponering</b>		
		<u>2023/24</u>
		DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>-562.905</u>
		<u>-562.905</u>

## Balance 30. juni 2024

### Aktiver

	Note	2023/24
		DKK
Investeringsjendomme		177.294.448
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>177.294.448</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>177.294.448</b>
Andre tilgodehavender		30.083
Udskudt skatteaktiv		25.533
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		133.210
Periodeafgrænsningsposter		75.148
<b>Tilgodehavender</b>		<b>263.974</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>263.974</b>
<b>Aktiver</b>		<b>177.558.422</b>

# Balance 30. juni 2024

## Passiver

	Note	2023/24
		DKK
Selskabskapital		40.000
Overført resultat		57.047.874
<b>Egenkapital</b>		<b>57.087.874</b>
Gæld til realkreditinstitutter		105.394.676
Kreditinstitutter		4.486.132
Deposita		3.754.572
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>113.635.380</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	954.454
Kreditinstitutter	6	4.894.266
Leverandører af varer og tjenesteydelser		551.701
Anden gæld		434.747
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.835.168</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>120.470.548</b>
<b>Passiver</b>		<b>177.558.422</b>
Væsentligste aktiviteter	1	
Medarbejderforhold	2	
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7	
Anvendt regnskabspraksis	8	

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000	0	40.000
Tilskud fra koncern	0	57.610.779	57.610.779
Årets resultat	0	-562.905	-562.905
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>40.000</b>	<b>57.047.874</b>	<b>57.087.874</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Solgården Invest ApS ejer og driver ejendommene beliggende på Regenborgsgade 13-21 & Silkeborgvej 70-84, 8000 Aarhus. Ejendommene består af 126 lejligheder.

## 2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

2023/24

0

## 3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder  
Andre finansielle omkostninger

2023/24

DKK  
11 måneder

658.174

3.119.834

**3.778.008**

## 4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat  
Årets udskudte skat

2023/24

DKK  
11 måneder

-133.210

-25.533

**-158.743**

# Noter til årsregnskabet

## 5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 19. juli	0
Tilgang i årets løb	177.294.448
Kostpris 30. juni	<u>177.294.448</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>177.294.448</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på den værdi som ejendommen senest er handlet til med tillæg af handelsomkostninger (indeværende regnskabsår). Dagsværdien afspejler således den værdi, som en ekstern part er villig til at betale for ejendommen. Ledelsen vurderer forsat denne værdi for værende den reelle dagsværdi.

Dagsværdien for Regenburgsgade 13-21 & Silkeborgvej 70-84 er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2023/24
	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	177.294.448
Budgetterede lejeindtægter	10.073.000
Budgetterede driftsomkostninger	2.283.000
Anvendt afkastkrav i %	4,4%
	<u>2023/24</u>
	DKK

## 6. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	99.940.166
Mellem 1 og 5 år	5.454.510
Langfristet del	<u>105.394.676</u>
Inden for 1 år	954.454
	<b><u>106.349.130</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2023/24</u>
	DKK
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>	
<b>Kreditinstitutter</b>	
Efter 5 år	4.486.132
Langfristet del	<u>4.486.132</u>
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>4.894.266</u>
	<u><b>9.380.398</b></u>
<b>Deposita</b>	
Efter 5 år	3.754.572
Langfristet del	<u>3.754.572</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>
	<u><b>3.754.572</b></u>
	<u>2023/24</u>
	DKK
<b>7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>	
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>	
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:	
Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	177.294.448
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:	
Ejerpantebreve på i alt TDKK 6.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	177.294.448

# Noter til årsregnskabet

## 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Solgården Invest ApS for 2023/24 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2023/24 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Huslejeindtægterne måles til det modtagne vederlag og indregnes med fradrag af rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler og administration mv.

### Bruttoresultat

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med Solgården Holding A/S. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

# Noter til årsregnskabet

## Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme 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.

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

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

## Noter til årsregnskabet

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.