
Solbjerg Bytorv ApS

Rahbeks Alle 21, 1801 Frederiksberg C

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 30 53 44 41

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 25/4 2025

Erik Schulz
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Solbjerg Bytorv ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 25. april 2025

Direktion

Anders Hyldgaard Schulz
Adm. direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Solbjerg Bytorv ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Solbjerg Bytorv ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 revisorers 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 25. april 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Rasmus Møllergaard Stenskov

statsautoriseret revisor

mne34161

Selskabsoplysninger

Selskabet

Solbjerg Bytorv ApS
Rahbeks Alle 21
1801 Frederiksberg C

CVR-nr: 30 53 44 41
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 17. oktober 2008
Regnskabsår: 17. regnskabsår
Hjemstedskommune: Frederiksberg

Direktion

Anders Hyldgaard Schulz

Revisor

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		1.488.232	2.726.468
Personaleomkostninger	3	-815.681	-823.972
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-1.733.595	-1.733.595
Resultat før finansielle poster		-1.061.044	168.901
Finansielle indtægter	4	135.301	4.220
Finansielle omkostninger	5	-3.471.910	-3.875.583
Resultat før skat		-4.397.653	-3.702.462
Skat af årets resultat	6	967.483	812.299
Årets resultat		-3.430.170	-2.890.163

Resultatdisponering

	2024	2023
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-3.430.170	-2.890.163
	-3.430.170	-2.890.163

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Investerings ejendomme		112.353.999	113.823.039
Materielle anlægsaktiver		112.353.999	113.823.039
Deposita		27.000	27.000
Finansielle anlægsaktiver		27.000	27.000
Anlægsaktiver		112.380.999	113.850.039
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.160	2.250
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		193.270	0
Andre tilgodehavender		65.038	36.152
Udsendt skatteaktiv		1.622.667	1.940.204
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		1.285.020	189.480
Periodeafgrænsningsposter		2.003	1.547
Tilgodehavender		3.169.158	2.169.633
Likvide beholdninger		4.167.764	4.502.434
Omsætningsaktiver		7.336.922	6.672.067
Aktiver		119.717.921	120.522.106

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		45.173.375	48.603.545
Egenkapital		45.298.375	48.728.545
Gæld til realkreditinstitutter		33.153.592	33.826.724
Deposita		2.450.000	2.450.000
Langfristede gældsforpligtelser	7	35.603.592	36.276.724
Gæld til realkreditinstitutter	7	697.142	638.862
Kreditinstitutter		34.751.339	33.007.041
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.873.912	462.920
Deposita	7	509.972	481.137
Anden gæld		825.049	460.026
Periodeafgrænsningsposter		158.540	466.851
Kortfristede gældsforpligtelser		38.815.954	35.516.837
Gældsforpligtelser		74.419.546	71.793.561
Passiver		119.717.921	120.522.106
Going concern	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	48.603.545	48.728.545
Årets resultat	0	-3.430.170	-3.430.170
Egenkapital 31. december	125.000	45.173.375	45.298.375

Noter til årsregnskabet

1. Going concern

Selskabets hovedanpartshaver har afgivet en finansiell støtteerklæring til fordel for selskabet, hvor det bekræftes, at ydede lån samt yderligere fremtidige lån til Solbjerg Bytorv ApS ikke vil blive opsagt, medmindre Solbjerg Bytorv ApS's likviditetsstilling er tilstrækkelig til at berettige en sådan tilbagebetaling. Aftalen om økonomisk støtte gælder frem til den ordinære generalforsamling i 2026. Ledelsen aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning om selskabets fortsatte drift.

2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at erhverve, udvikle og udleje fast ejendom.

3. Personaleomkostninger

	2024 DKK	2023 DKK
Lønninger	720.000	717.728
Pensioner	72.000	72.000
Andre omkostninger til social sikring	4.752	6.816
Andre personaleomkostninger	18.929	27.428
	815.681	823.972
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2

4. Finansielle indtægter

	2024 DKK	2023 DKK
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	3.790	0
Andre finansielle indtægter	131.511	4.220
	135.301	4.220

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
5. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	634.349
Andre finansielle omkostninger	3.471.910	3.241.234
	3.471.910	3.875.583

	2024	2023
	DKK	DKK
6. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-1.303.366	0
Årets udskudte skat	228.605	-622.819
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	107.278	-189.480
	-967.483	-812.299

	2024	2023
	DKK	DKK
7. 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	29.434.083	30.633.051
Mellem 1 og 5 år	3.719.509	3.193.673
Langfristet del	33.153.592	33.826.724
Inden for 1 år	697.142	638.862
	33.850.734	34.465.586

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
7. Langfristede gældsforpligtelser		
Deposita		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	2.450.000	2.450.000
Langfristet del	2.450.000	2.450.000
Øvrige deposita	509.972	481.137
	2.959.972	2.931.137

	2024	2023
	DKK	DKK
8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Ejerpantebrev på i alt DKK 35.056.000, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	112.353.999	113.823.039
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebrev på i alt DKK 34.944.000, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	112.353.999	113.823.039
Leje- og leasingforpligtelser		
Lejeforpligtelser, uopsigelsesperiode 3 mdr.	27.000	27.000

Andre eventualforpligtelser

Der er stillet garanti på TDKK 40 overfor Grundejerforeningen Solbjerg Bytorv pr. 31.12.2024.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomster mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Erik Schulz Invest ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Solbjerg Bytorv ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2024 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.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder de omkostninger, der er medgået til at opnå årets indtægt, såsom forbrugsbestemte ydelser vedrørende lejemålene og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske tilknyttede virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

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.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med ejendommenes grundværdi og eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør 35-70 år.

Restværdi for ejendomme, der udlejes til erhverv, er fastsat til i alt TDKK 20.100, mens restværdi for ejendomme, der udlejes til bolig, er fastsat til TDKK 20.300.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter deposita, der måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi.

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.

Noter til årsregnskabet

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.

Realkreditgæld 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.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.