

---

# ***Sølsted Ejendomsselskab af 1999 A/S***

Ribelandevej 84, 6270 Tønder

## **Årsrapport for 2018**

---

CVR-nr. 24 21 28 07

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 27/05 2019

Carsten Mærsk  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Sølsted Ejendomsselskab af 1999 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sølsted, den 27. maj 2019

## Direktion

Gert Christiansen

## Bestyrelse

Annelene Christiansen  
formand

Gert Christiansen

Claus Christiansen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Sølsted Ejendomsselskab af 1999 A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Sølsted Ejendomsselskab af 1999 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

Sønderborg, den 27. maj 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Flemming Callesen  
statsautoriseret revisor  
mne18489

Jesper Hansen  
statsautoriseret revisor  
mne30192

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Sølsted Ejendomsselskab af 1999 A/S Ribelandevej 84 6270 Tønder  CVR-nr.: 24 21 28 07 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 19. regnskabsår Hjemstedskommune: Tønder
<b>Bestyrelse</b>	Annelene Christiansen, formand Gert Christiansen Claus Christiansen
<b>Direktion</b>	Gert Christiansen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ellegårdvej 25 6400 Sønderborg
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Bredebro

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>390.101</b>	<b>376.649</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-92.876	-44.454
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>297.225</b>	<b>332.195</b>
Finansielle indtægter		23	104
Finansielle omkostninger	3	-75.968	-90.331
<b>Resultat før skat</b>		<b>221.280</b>	<b>241.968</b>
Skat af årets resultat	4	-60.595	-98.163
<b>Årets resultat</b>		<b>160.685</b>	<b>143.805</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		160.685	143.805
		<b>160.685</b>	<b>143.805</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		3.386.286	3.479.162
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>3.386.286</b>	<b>3.479.162</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.386.286</b>	<b>3.479.162</b>
Udskudt skatteaktiv		3.909	4.050
Selskabsskat		0	8.988
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.909</b>	<b>13.038</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>59.145</b>	<b>43.578</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>63.054</b>	<b>56.616</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.449.340</b>	<b>3.535.778</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		966.745	806.060
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>1.966.745</b>	<b>1.806.060</b>
Gæld til realkreditinstitutter		844.196	960.608
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>844.196</b>	<b>960.608</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	118.905	113.942
Modtagne forudbetalinger fra kunder		13.000	13.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		297.898	498.294
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		60.456	11.130
Anden gæld		148.140	132.744
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>638.399</b>	<b>769.110</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.482.595</b>	<b>1.729.718</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.449.340</b>	<b>3.535.778</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets investeringsejendomme besiddes med henblik på videreudlejning.

	2018 DKK	2017 DKK
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	92.876	44.454
	<b>92.876</b>	<b>44.454</b>

## 3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	11.643	16.170
Andre finansielle omkostninger	64.325	74.161
	<b>75.968</b>	<b>90.331</b>

## 4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	60.454	54.142
Årets udskudte skat	141	44.021
	<b>60.595</b>	<b>98.163</b>

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar	4.639.594
Kostpris 31. december	4.639.594
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.160.432
Årets afskrivninger	92.876
Ned- og afskrivninger 31. december	1.253.308
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>3.386.286</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.000.000	806.060	1.806.060
Årets resultat	0	160.685	160.685
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.000.000</b>	<b>966.745</b>	<b>1.966.745</b>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 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:

	2018	2017
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	323.477	452.995
Mellem 1 og 5 år	520.719	507.613
Langfristet del	844.196	960.608
Inden for 1 år	118.905	113.942
	<b>963.101</b>	<b>1.074.550</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Pantebreve på i alt TDKK 2.124, der giver pant i grunde og bygninger	3.014.288	3.058.742

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sølsted Ejendomsselskab af 1999 A/S for 2018 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.

Årsregnskab for 2018 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indgår i resultatopgørelsen i overensstemmelse med indgåede kontrakter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler samt kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

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

### Af- og nedskrivninger

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

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger, erhverv	20 år
Bygninger, beboelse	40 år

### 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Egenkapital

#### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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 acontoskatter. 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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