

*Solbjerg Hovedgade Invest ApS
Teglværksvej 2
8382 Hinnerup*

CVR-nr: 29 31 79 76

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2015*

(10. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 2/3 2016

Jeppe Buksted
Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	3
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning mv.	6
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	8
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance.....	12
Noter.....	14



Solbjerg Hovedgade Invest ApS

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Solbjerg Hovedgade Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 29/2 2016

Direktion

Jeppe Buksted



Solbjerg Hovedgade Invest ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

**Til kapitalejerne af Solbjerg Hovedgade Invest ApS
Revisionspåtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Solbjerg Hovedgade Invest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.



Solbjerg Hovedgade Invest ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Viby J, den 29/2 2016

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
CVR-nr.: 16968137

Steen Laursen
registreret revisor



Solbjerg Hovedgade Invest ApS

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Solbjerg Hovedgade Invest ApS
Teglværksvej 2
8382 Hinnerup

CVR-nr.: 29 31 79 76
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Jeppé Buksted

Pengeinstitut

Jyske Bank
Voldbjergvej 2
8240 Risskov

Revisor

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
Vestre Kongevej 4 - 6
8260 Viby J



Solbjerg Hovedgade Invest ApS

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2015.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses ikke for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilfredsstillende resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



Solbjerg Hovedgade Invest ApS

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Solbjerg Hovedgade Invest ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "lejeindtægterne, omkostninger vedr. ejendommen samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse



Solbjerg Hovedgade Invest ApS

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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 moderselskabet PESI Group ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".



Solbjerg Hovedgade Invest ApS

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under "værdiregulering af investeringsejendomme".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



Solbjerg Hovedgade Invest ApS

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014
BRUTTORESULTAT	78.741	220.356
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	(110.000)	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....	(2.341)	7.352
Andre finansielle indtægter.....	1.022	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	(12.865)	(7.754)
Andre finansielle omkostninger	(84.316)	(78.961)
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	(129.759)	140.993
Skat af årets resultat.....	27.463	(15.679)
ÅRETS RESULTAT	(102.296)	125.314
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	(102.296)	125.314
DISPONERET I ALT	(102.296)	125.314



Solbjerg Hovedgade Invest ApS

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
 AKTIVER

	2015	2014
1 Investeringsejendomme	4.005.001	4.115.001
Materielle anlægsaktiver	4.005.001	4.115.001
ANLÆGSAKTIVER	4.005.001	4.115.001
Selskabsskat	16.403	0
Andre tilgodehavender	13.895	7.899
Periodeafgrænsningsposter	4.050	4.445
Tilgodehavender	34.348	12.344
Likvide beholdninger	52.666	6.638
OMSÆTNINGSAKTIVER	87.014	18.982
AKTIVER	4.092.015	4.133.983



Solbjerg Hovedgade Invest ApS

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat.....	373.604	475.900
2 EGENKAPITAL.....	498.604	600.900
Hensættelse til udskudt skat	213.942	225.002
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	213.942	225.002
Prioritetsgæld	2.038.336	2.051.987
Kreditinstitutter.....	717.596	790.000
3 Langfristede gældsforpligtelser	2.755.932	2.841.987
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	100.490	66.193
Kreditinstitutter.....	6.853	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.724	35.722
Gæld til tilknyttede virksomheder	336.512	214.986
Anden gæld	143.958	149.193
Kortfristede gældsforpligtelser.....	623.537	466.094
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	3.379.469	3.308.081
PASSIVER	4.092.015	4.133.983

- 4 Tilbagetrædelseserklæring
- 5 Eventualposter mv.
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



NOTER

	Investeringssej- domme
1 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo.....	3.498.099
Kostpris 31. december 2015	3.498.099
Opskrivninger, primo	616.902
Afgang i årets løb	(110.000)
Opskrivninger 31. december 2015	506.902
Materielle anlægsaktiver i alt	4.005.001

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31/12 2015. Ved vurdering af dagsværdi er anvendt en afkastprocent på 5,25 %.

	Primo	Forslag til resul- tatdisponering	Ultimo
2 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	475.900	(102.296)	373.604
	600.900	(102.296)	498.604

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen de seneste 5 år.

	Restgæld 31/12 2015	Dagsværdi 31/12 2015	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	2.065.874	2.054.326	15.990	1.984.506
Kreditinstitutter.....	802.096	802.096	84.500	379.600
	2.867.970	2.856.422	100.490	2.364.106

2015

2014

- 4 Tilbagetrædelseserklæring**
Tilknyttede selskaber har afgivet tilbagetrædelseserklæring.



NOTER

2015

2014

5 Eventualposter mv.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Koncernens danske 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.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 2.066 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2015 udgør t.kr. 4.005.

Ejerpantebrev nom. kr. 1.000.000 er lagt til sikkerhed for engagement med Jyske Bank. Underpant på kr. 1.000.000 er givet til Sparekassen Kronjylland

