

Sole Ejendomme A/S
Kærvej 45, 8722 Hedensted

Årsrapport
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 12, 5 2016



dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger

Side

3

Påtegning

Ledelsespåtegning

4

Den uafhængige revisors erklæringer

5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

6

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis

7 – 10

Resultatopgørelse

11

Balance

12 – 13

Noter

Noter til resultatopgørelse og balance

14

Selskabsoplysninger

Selskab	Sole Ejendomme A/S Kærvej 45, Gl. Sole 8722 Hedensted
	Telefon: 75 85 22 22 Telefax: 75 85 92 44 E-mail: sole@solegruppen.dk CVR-nr: 29 61 72 28 Hjemsted: Hedensted Regnskabsår: 1. januar – 31. december
Bestyrelse	Gert Kristiansen (formand) Keld Norup Jørgen Pedersen Tage Pedersen Bjarne Pedersen
Direktion	Jørgen Pedersen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle
Pengeinstitut	Sydbank Vejle Kirketorvet 4 7100 Vejle
Advokat	Skov Advokater Havneparken 4 7100 Vejle

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for Sole Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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 regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gl. Sole, 12. maj 2016

Direktion



Jørgen Pedersen

Bestyrelse



Gert Kristiansen



Keld Norup



Jørgen Pedersen



Bjarne Pedersen



Tage Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Sole Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sole Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter for selskabet. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 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 yderlige krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at 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 virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens 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 vores 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 regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven

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.

Vejle, den 12. maj 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31



Carsten Dahl
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i ejendomsudlejning.

Usædvanlige forhold vedrørende årsregnskabet 2015

Der har i det forløbne år ikke været væsentlige begivenheder, som har påvirket virksomhedens drift ekstraordinært.

Udvikling i regnskabsåret

Årets driftsresultat anses for at være tilfredsstillende.

Forventninger til fremtiden

For det kommende år forventes et tilfredsstillende positivt resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2015.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sole Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomhed.

Selskabet indgår i koncernregnskabet i Sole Holding ApS (CVR-nr. 28 27 86 83).

Ændring i regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægt

Lejeindtægt indregnes ekskl. moms.

Selskabet oplyser i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32 ikke omsætningen.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter ejendomsskat og vedligeholdelsesomkostninger m.v. samt afskrivninger på ejendom, tekniske anlæg og maskiner.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt til administration af selskabet, herunder gager.

Finansielle poster

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem alle regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Selskabet indgår i sambeskatningen i Sole Holding koncernen.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Produktionsbygninger	20 år
Kontorejendomme	50 år
Beboelsesejendomme	100 år
Produktionsanlæg og maskiner	5 - 10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Andre kapitalandele og udlån

Kapitalandel i associeret virksomhed måles til anskaffelsespris eller dagspris, hvor denne er skønnet lavere. Udlån optages til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

Der beregnes udskudt skat af forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på børsnoterede aktier, hvor aktieavancer udlignes i uudnyttede underskud fra tidligere perioder.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridisk skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de aktuelle skatteregler og skattesatser (22%), 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 låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	2015 dkk	2014 t.dkk
Bruttoresultat	9.461.819	7.283
Administrationsomkostninger	- 400.889	- 197
Resultat før finansiering	9.060.930	7.086
Finansieringsindtægter	26.982	27
1 Finansieringsudgifter	-1.254.873	-1.344
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver	-6.099.799	414
Resultat før skat	1.733.240	6.183
2 Skat af årets resultat	- 556.168	- 1.654
Årets resultat	1.177.072	4.529
 Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	
Overført resultat	177.072	
Disponeret	1.177.072	

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Balance

<u>Note</u>	<u>2015</u> dkk	<u>2014</u> t.dkk
AKTIVER		
Grunde og bygninger	71.948.124	57.942
Produktionsanlæg og maskiner	212.375	698
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	48.472	73
Materielle anlægsaktiver	72.208.971	58.713
Andre kapitalandele	4.290.443	10.391
Udlån	5.423.438	5.396
Finansielle anlægsaktiver	9.713.881	15.787
Anlægsaktiver	81.922.852	74.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.500.000	0
Øvrige tilgodehavender	465.709	11
Tilgodehavender	1.965.709	11
Omsætningsaktiver	1.965.709	11
Aktiver	83.888.561	74.511

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Balance

<u>Note</u>	2015 dkk	2014 t.dkk
PASSIVER		
Selskabskapital	2.000.000	2.000
Overkurs ved stiftelse	11.472.317	11.472
Overført resultat	12.759.539	12.582
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
3 Egenkapital	27.231.856	26.054
Udskudt skat	926.000	2.049
4 Prioritetsgæld	29.064.721	30.810
Langfristet gæld	29.064.721	30.810
4 Kortfristet del af langfristet gæld	1.770.751	1.758
Bankgæld	11.298	580
Kreditorer	907.765	18
Gæld tilknyttede virksomheder	21.008.376	8.982
Selskabsskat	1.679.168	2.078
Anden gæld	1.288.626	2.182
Kortfristet gæld	26.665.984	15.598
Gæld	55.730.705	46.408
Passiver	83.888.561	74.511
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualforpligtelser		

Noter

	2015 dkk	2014 t.dkk
1 Finansieringsudgifter		
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	762.011	818
Andre renteudgifter	492.862	526
	<u>1.254.873</u>	<u>1.344</u>

2 Skat af årets resultat

Skat af årets skattepligtige indkomst	1.679.168	2.078
Regulering af udskudt skat 22%	- 1.123.000	- 424
	<u>556.168</u>	<u>1.654</u>

3 Egenkapital

	Selskabskapital	Overkurs ved stiftelse	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital primo 2015	2.000.000	11.472.317	12.582.467	0	26.054.784
Betalt udbytte til aktionærer				0	0
Overført resultat			177.072		177.072
Foreslået udbytte til aktionærer				1.000.000	1.000.000
Egenkapital ultimo 2015	<u>2.000.000</u>	<u>11.472.317</u>	<u>12.759.539</u>	<u>1.000.000</u>	<u>27.231.856</u>

Selskabskapital er fordelt i multipla á 1.000 dkk.

	2015 dkk	2014 t.dkk
4 Langfristet gæld		
Prioritetsgæld i alt	30.835.472	32.568
Heraf forfalder indenfor 1 år	- 1.770.751	- 1.758
	<u>29.064.721</u>	<u>30.810</u>

Af den samlede gæld forfalder 9.934 t.dkk inden for 5 år fra balancetidspunktet.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udover sikkerhed for realkreditlån er der til sikkerhed for forskellige koncernmellemværender med bank givet håndpant i ejerpantebreve og skadeløsbrev i ejendommene:

	<u>20.000.000</u>	<u>20.000</u>
Den bogførte værdi af pantsatte ejendomme og tekniske anlæg andrager:	<u>72.136.671</u>	<u>58.641</u>

6 Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.m. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Sole Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

7 Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen.

Sole Holding ApS, Kærvej 45, Gl. Sole, 8722 Hedensted