

Sole Ejendomme A/S
Kærvej 45, 8722 Hedensted

Årsrapport
2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 22/5 2017



dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	Side
Selskabsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 – 6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	8 – 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 – 14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	
Noter til resultatopgørelse og balance	16

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

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for Sole Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gl. Sole, 22. maj 2017

Direktion


Jørgen Pedersen

Bestyrelse


Gert Kristiansen
Keld Norup
Jørgen Pedersen
Bjarne Pedersen
Tage Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Sole Ejendomme A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Sole Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

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 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 revision 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.
- 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.

Vejle, den 22. maj 2017

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 2016

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 2016.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sole Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomhed med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

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

Ændring i regnskabspraksis

Virksomheden har implementeret ændringer til årsregnskabsloven, der træder i kraft pr. 1. januar 2016, jf. lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Ændringer til årsregnskabsloven, der træder i kraft 1. januar 2016, har ikke påvirket selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016, men alene medført yderligere oplysninger i årsrapporten.

Den anvendte regnskabspraksis er i øvrigt 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 gælds metode 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:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Produktionsbygninger	20 år	0%
Kontorejendomme	50 år	0%
Beboelsesejendomme	100 år	0%
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

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

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder 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 udnyttede 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>	2016 dkk	2015 t.dkk
Bruttoresultat	10.326.928	9.462
Administrationsomkostninger	- 218.090	- 401
Resultat før finansiering	10.108.838	9.061
Finansieringsindtægter	27.117	27
1 Finansieringsudgifter	-1.372.281	-1.255
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver	-1.765.103	-6.100
Resultat før skat	6.998.571	1.733
2 Skat af årets resultat	- 3.339.419	- 556
Årets resultat	3.659.152	1.177
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	
Overført resultat	1.659.152	
Disponeret	3.659.152	

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Balance

<u>Note</u>	<u>2016</u> dkk	<u>2015</u> t.dkk
AKTIVER		
Grunde og bygninger	72.090.959	71.948
Produktionsanlæg og maskiner	154.073	212
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	49
Materielle anlægsaktiver	72.245.032	72.209
Kapitalandele i associerede virksomheder	0	4.290
Udlån	0	5.423
Finansielle anlægsaktiver	0	9.713
Anlægsaktiver	72.245.032	81.922
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	34.606	1.500
Øvrige tilgodehavender	0	466
Tilgodehavender	34.606	1.966
Likvide beholdninger	1.183.233	0
Omsætningsaktiver	1.217.839	1.966
Aktiver	73.462.871	83.888

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

<u>Note</u>	2016 dkk	2015 t.dkk
PASSIVER		
Selskabskapital	2.000.000	2.000
Overført resultat	25.891.008	24.232
Foreslået udbytte	2.000.000	1.000
Egenkapital	29.891.008	27.232
Udskudt skat	1.810.000	926
3 Prioritetsgæld	32.194.245	29.065
Langfristet gæld	32.194.245	29.065
3 Kortfristet del af langfristet gæld	2.155.861	1.771
Bankgæld	0	11
Kreditorer	40.198	908
Gæld tilknyttede virksomheder	20.244	21.008
Selskabsskat	2.455.419	1.679
Anden gæld	4.895.896	1.288
Kortfristet gæld	9.567.618	26.665
Gæld	41.761.863	55.730
Passiver	73.462.871	83.888
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Eventualforpligtelser		

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapitalbevægelser 2015

Egenkapital	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital primo 2015	2.000.000	24.054.784	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>24.231.856</u>	<u>1.000.000</u>	<u>27.231.856</u>

Egenkapitalbevægelser 2016

Egenkapital	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital primo 2016	2.000.000	24.231.856	1.000.000	27.231.856
Betalt udbytte til aktionærer			- 1.000.000	- 1.000.000
Overført resultat		1.659.152		1.659.152
Foreslået udbytte til aktionærer			2.000.000	2.000.000
Egenkapital ultimo 2016	<u>2.000.000</u>	<u>25.891.008</u>	<u>2.000.000</u>	<u>29.891.008</u>

Selskabskapital er fordelt i multipla á 1.000 dkk.

Noter

	2016 dkk	2015 t.dkk
1 Finansieringsudgifter		
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	781.938	762
Andre renteudgifter	590.343	493
	<u>1.372.281</u>	<u>1.255</u>
2 Skat af årets resultat		
Skat af årets skattepligtige indkomst	2.455.419	1.679
Regulering af udskudt skat 22%	884.000	- 1.123
	<u>3.339.419</u>	<u>556</u>
3 Langfristet gæld		
Prioritetsgæld i alt	34.350.106	30.836
Heraf forfalder indenfor 1 år	- 2.155.861	- 1.771
	<u>32.194.245</u>	<u>29.065</u>
Af den samlede gæld forfalder 19.835 t.dkk efter 5 år fra balancetidspunktet.		
4 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>68.159.362</u>	<u>72.137</u>
5 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 administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.		
6 Medarbejderforhold		
Selskabet har i 2016 gennemsnitlig beskæftiget 1 medarbejder		
Løn og gager m.v.	299.688	386
Bidrag til sociale sikringsordninger m.v.	3.336	4
Salg af arbejdskraft	-7.753	-17
	<u>295.271</u>	<u>373</u>