

**Sole Ejendomme A/S
Kærvej 45, 8722 Hedensted**

**Årsrapport
2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 18 / 5 2018



dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger

Side

3

Påtegninger

Ledelsespåtegning

4

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

5 – 6

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

7

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017

Anvendt regnskabspraksis

8 – 11

Resultatopgørelse

12

Balance

13 – 14

Egenkapitalopgørelse

15

Noter

Noter til resultatopgørelse og balance

16 – 17

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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

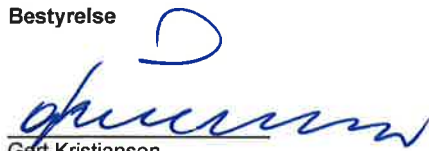
Gl. Sole, 18. maj 2018

Direktion

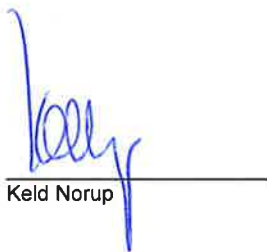


Jørgen Pedersen

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Sole Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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, udfører 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 18. maj 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31



Carsten Dahl

statsautoriseret revisor

mne28674

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i ejendomsudlejning.

Usædvanlige forhold vedrørende årsregnskabet 2017

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 2017.

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

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Leasing

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor virksomheden har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen til det laveste af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af leasingydelse, beregnet ved anvendelse af leasingaftalens interne rentefod eller en tilnærmet værdi heraf som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver af- og nedskrives efter samme praksis som fastlagt for koncernens øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel omkostningsføres løbende i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

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.

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
Note

	2017 dkk	2016 t.dkk
Bruttoresultat	11.470.998	10.327
Administrationsomkostninger	- 185.758	- 218
Resultat før finansiering	11.285.240	10.109
Finansieringsindtægter	172.993	27
1 Finansieringsudgifter	-563.841	-1.372
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver	0	-1.765
Resultat før skat	10.894.392	6.999
2 Skat af årets resultat	- 2.485.987	- 3.340
Årets resultat	8.408.405	3.659
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	4.000.000	
Overført resultat	4.408.405	
Disponeret	8.408.405	

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Balance

<u>Note</u>	2017 dkk	2016 t.dkk
AKTIVER		
Grunde og bygninger	68.191.475	72.091
Produktionsanlæg og maskiner	116.504	154
Materielle anlægsaktiver	68.307.979	72.245
Anlægsaktiver	68.307.979	72.245
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	337.500	35
Andre tilgodehavender	6.760.015	0
Tilgodehavender	7.097.515	35
Likvide beholdninger	0	1.183
Omsætningsaktiver	7.097.515	1.218
Aktiver	75.405.494	73.463

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

<u>Note</u>	2017 dkk	2016 t.dkk
PASSIVER		
Selskabskapital	2.000.000	2.000
Overført resultat	30.299.413	25.891
Foreslået udbytte	4.000.000	2.000
Egenkapital	36.299.413	29.891
Udskudt skat	1.386.000	1.810
3 Prioritetsgæld	29.152.534	32.194
Langfristet gæld	29.152.534	32.194
3 Kortfristet del af langfristet gæld	3.054.526	2.156
Bankgæld	15.729	0
Leverandørgæld	349.382	40
Gæld tilknyttede virksomheder	10.125	20
Selskabsskat	2.909.987	2.456
Anden gæld	2.227.798	4.896
Kortfristet gæld	8.567.547	9.568
Gæld	37.720.081	41.762
Passiver	75.405.494	73.463
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Eventualforpligtelser		
6 Medarbejderforhold		
7 Nærtstående parter		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalbevægelser 2016

Egenkapital	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
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	2.000.000	25.891.008	2.000.000	29.891.008

Egenkapitalbevægelser 2017

Egenkapital	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital primo 2017	2.000.000	25.891.008	2.000.000	29.891.008
Betalt udbytte til aktionærer			- 2.000.000	- 2.000.000
Overført resultat		4.408.405		4.408.405
Foreslået udbytte til aktionærer			4.000.000	4.000.000
Egenkapital ultimo 2017	2.000.000	30.299.413	4.000.000	36.299.413

Selskabskapital er fordelt i multipla á 1.000 dkk.

Noter

	2017 dkk	2016 t.dkk
1 Finansieringsudgifter		
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	75.946	782
Andre renteudgifter	487.895	590
	<u>563.841</u>	<u>1.372</u>
2 Skat af årets resultat		
Skat af årets skattepligtige indkomst	2.909.987	2.456
Regulering af udskudt skat 22%	- 424.000	884
	<u>2.485.987</u>	<u>3.340</u>
3 Langfristet gæld		
Prioritetsgæld i alt	32.207.060	34.350
Heraf forfalder indenfor 1 år	- 3.054.526	- 2.156
	<u>29.152.534</u>	<u>32.194</u>
Af den samlede gæld forfalder 16.689 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>64.251.258</u>	<u>68.159</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 administrationselskab i forhold til sambeskatningen.		
Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler for følgende beløb: Restløbetid 34 måneder med en gennemsnitlig månedlig ydelse på t.kr. 1.		
6 Medarbejderforhold		
Selskabet har i 2017 gennemsnitlig beskæftiget 0 medarbejdere		
Løn og gager m.v.	0	300
Bidrag til sociale sikringsordninger m.v.	0	3
Salg af arbejdskraft	0	-8
	<u>0</u>	<u>295</u>

Noter

7 Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

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

Transaktioner med nærtstående parter

Der er ikke transaktioner, som ikke er gennemført på normale markedsvilkår.

Øvrige nærtstående parter

Øvrige nærtstående parter er selskabets bestyrelse og direktion, samt selskaber hvori hovedaktionæren har bestemmende indflydelse og disse selskabers tilknyttede virksomheder.

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