

Sole Ejendomme A/S
Kærvej 45, 8722 Hedensted

Årsrapport
2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabs ordinære generalforsamling

den 12/6 2024



dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 – 6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023	
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)
Jørgen Pedersen
Tage Pedersen
Bjarne Emborg Pedersen
Carsten Dahl

Direktion Bjarne Emborg Pedersen

Revision PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Pengeinstitut Sydbank Vejle
Kirketorvet 4
7100 Vejle

Advokat Skov Advokater
Dandyvej 3B
7100 Vejle

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 for Sole Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

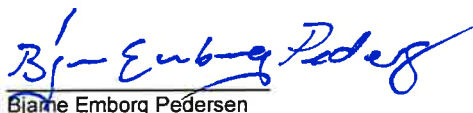
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gl. Sole, 12. juni 2024

Direktion



Bjarne Emborg Pedersen

Bestyrelse




Gert Kristiansen



Tage Pedersen



Jørgen Pedersen



Bjarne Emborg Pedersen



Carsten Dahl

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Sole Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

Trekantområdet, den 12. juni 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31



Henrik Forthoft Lind

statsautoriseret revisor

mne34169

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i ejendomsudlejning.

Usædvanlige forhold vedrørende årsregnskabet 2023

Den 4/11 2020 besluttede regeringen, at pelsdyravl i Danmark skulle nedlægges, og alle dyr skulle være aflivet senest den 16/11 2020.

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 ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2023.

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).

Årsrapporten er aflagt i DKK.

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 gældsmetode 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 udlig- nes 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 juridiske 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 efter- følgende 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>	2023 dkk	2022 t.dkk
Bruttoresultat	6.008.091	5.044
Administrationsomkostninger	- 393.790	- 535
Resultat før finansiering	5.614.301	4.509
Finansieringsindtægter	3.199.193	4.681
Finansieringsudgifter	-812.928	-583
Resultat før skat	8.000.566	8.607
2 Skat af årets resultat	- 1.930.449	- 2.123
Årets resultat	6.070.117	6.484
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	
Overført resultat	6.070.117	
Disponeret	6.070.117	

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

<u>Note</u>	2023 dkk	2022 t.dkk
AKTIVER		
Grunde og bygninger	41.465.666	45.526
Produktionsanlæg og maskiner	543.000	682
Materielle anlægsaktiver	42.008.666	46.208
Anlægsaktiver	42.008.666	46.208
Udskudt skat	1.488.000	979
Tilgodehavender fra salg	552.959	507
Andre tilgodehavender	60.845.249	51.027
Tilgodehavender	61.398.208	51.534
Likvide beholdninger	197.488	0
Omsætningsaktiver	63.083.696	52.513
Aktiver	105.092.362	98.721

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

<u>Note</u>	2023 dkk	2022 t.dkk
PASSIVER		
Selskabskapital	2.000.000	2.000
Overført resultat	66.808.059	60.738
Reserve for sikringstransaktioner	351.363	0
Egenkapital	69.159.422	62.738
4 Prioritetsgæld	19.315.230	20.462
Langfristet gæld	19.315.230	20.462
4 Kortfristet del af langfristet gæld	1.205.441	1.279
Bankgæld	59.371	40
Leverandørgæld	5.902	98
Gæld tilknyttede virksomheder	9.784.518	8.130
Selskabsskat	2.378.403	2.611
Anden gæld	3.184.075	3.363
Kortfristet gæld	16.617.710	15.521
Gæld	35.932.940	35.983
Passiver	105.092.362	98.721
1 Usikkerhed ved indregning og måling		
3 Afledte finansielle instrumenter		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalbevægelser 2023

Egenkapital	Selskabskapital	Overført resultat	Reserve for sikringstransaktioner	I alt
Egenkapital primo 2023	2.000.000	60.737.942	0	62.737.942
Regulering af egenkapital primo			567.799	567.799
Egenkapital primo 2023	2.000.000	60.737.942	567.799	63.305.741
Regulering af sikringsinstrument til dagsværdi primo			- 567.799	- 567.799
Regulering af sikringsinstrument til dagsværdi ultimo			290.317	290.317
Skat af sikringsinstrumenter			61.046	61.046
Overført resultat		6.070.117		6.070.117
Egenkapital ultimo 2023	2.000.000	66.808.059	351.363	69.159.422

Selskabskapital er fordelt i multipla á 1.000 dkk.

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Den 4. november 2020 vedtog den danske regering, at alle mink på de danske minkfarme skulle aflives. En del af selskabets ejendomme knytter sig til minkerhverve. Den 25. januar 2021 blev der indgået politisk aftale om erstatning til minkbranchen og følgeerhvervene. I den politiske aftale lægges der for følgeerhvervene op til, at erstatningen fastlægges ved en vurdering af virksomhedens værdi i "handel og vandl".

Den 11. december 2021 er bekendtgørelse nr. 2463 af 11. december 2021 om fuldstændig erstatning og kompensation til minkvirksomheder og fuldstændig kompensation til følgeerhverv til minkvirksomheder som følge af det midlertidige forbud mod hold af mink vedtaget.

Nedlukningsbekendtgørelsen indeholder reglerne om kompensation til følgeerhverv.

Opgørelsesskema og vejledninger til nedlukningsbekendtgørelsen er offentliggjort. Selskabets advokat og rådgivere arbejder på at afklare de udestående spørgsmål omkring processen for behandlingen af sagerne for følgeerhverv hos taksationskommissionen, herunder rækkefølge, kalibreringssager og den praktiske proces mv.

Som følge heraf er værdiansættelsen af selskabets aktiver forbundet med væsentlig usikkerhed ved måling pr. 31. december 2023. Således vurderes værdiansættelsen af følgende minkrelaterede aktiver at være forbundet med væsentlig usikkerhed:

- Materielle anlægsaktiver, bogført værdi, tkr. 42.009

På baggrund af drøftelser omkring erstatningsordningen er det ledelsens vurdering, at selskabets erstatning mindst vil svare til den bogførte værdi.

Ledelsen har valgt at aflægge årsrapporten efter de normale going concern principper.

	2023 dkk	2022 t.dkk
2 Skat af årets resultat		
Skat af årets skattepligtige indkomst	2.439.449	2.611
Regulering af udskudt skat 22%	- 509.000	- 488
	<u>1.930.449</u>	<u>2.123</u>

3 Afledte finansielle instrumenter

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle indtrumenter udgør på balancedagen:

	2023 dkk	2022 t.dkk
Aktiver	1.214.506	- 509.000
Forpligtelser	- 924.189	0
	<u>290.317</u>	<u>- 509.000</u>

Aftaler om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. I aftalerne byttes en variable rente på 2,4% med en fast rente på 1,5% på lån med en hovedstol på 9.512.000. Renteswapaftalen er indgået for hele lånets restløbetid på 10 år. Dagsværdien af renteswappen udgør på balancedagen DKK 290.317.

4 Langfristet gæld

Prioritetsgæld i alt	20.520.671	21.741
Heraf forfalder indenfor 1 år	- 1.205.441	- 1.279
	<u>19.315.230</u>	<u>20.462</u>

Af den samlede gæld forfalder 14.154 t.dkk efter 5 år fra balancetidspunktet.

Noter

	2023 dkk	2022 t.dkk
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>40.966.346</u>	<u>45.165</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 administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler for følgende beløb:

Restløbetid 10 måneder med en gennemsnitlig månedlig ydelse på t.kr. 2.