

Solkær Ejendomme A/S

Kristrup Engvej 1C

8960 Randers SØ

CVR-nummer 30 48 57 85

Årsrapport

1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 12. april 2016



Lars Kær Damgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Solkær Ejendomme A/S
Kristrup Engvej 1C
8960 Randers SØ

Telefon:	+45 86 43 44 65
E-mail:	lkd@mte-aps.dk
Hjemstedskommune:	Randers
CVR-nummer:	30 48 57 85
Regnskabsperiode:	1. januar 2015 - 31. december 2015

Bestyrelse

Hans Jørgen Sørensen
Lars Kær Damgaard
Mogens Skougaard Olofsen

Direktion

Lars Kær Damgaard

Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland
Tronholmen 1
8960 Randers SØ

Revisor

Dansk Revision Randers
Godkendt Revisionspartnerselskab
Tronholmen 5
8960 Randers SØ

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Solkær Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges 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 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 11. april 2016

Direktionen:



Lars Kær Damgaard

Bestyrelsen:



Hans Jørgen Sørensen
Formand



Lars Kær Damgaard



Mogens Skougaard Olofsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Solkær Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Solkær Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 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, 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 vurderingen 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 udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold herfor henleder vi opmærksomheden på note 6 i regnskabet, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelse af selskabets udlejningsejendom.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Randers, 11. april 2016

Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr 31 77 85 30



Flemming Nielsen
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Usikkerheder om indregning og måling

Selskabets udlejningsejendom er indregnet til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger ud fra forventet levetid og den forventede restværdi. Målt ud fra den aktuelle markedssituation er det usikkert, hvorvidt ejendommen ville kunne indbringe et beløb svarende til den indregnede værdi, såfremt ejendommen skulle afhændes inden for den nærmeste fremtid. Det er ledelsens hensigt, at bibeholde ejendommen til brug for fortsat udlejning, som resulterer i et positivt driftsresultat og henset hertil vurderes det af ledelsen, at en værdi svarende til den indregnede værdi kan opretholdes.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud før skat på DKK 3.935 mod et overskud før skat i 2014 på TDKK 10.

Årets udvikling og resultat anses for at svare til forventningerne.

Forventet udvikling

For regnskabsåret 2016 forventer selskabet at være overskudsgivende efter renter og skat, ligesom det forventes at selskabets kapitalberedskab er tilstrækkeligt til at finansiere ejendomsinvesteringen både på kort og langt sigt. Det er ledelsens opfattelse at selskabets soliditet er tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterier

Nettoomsætningen, der består af lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejebetalingen omfatter.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter udlejningsomkostninger, administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Bygninger 100 år, Scrapværdi TDKK 1.500

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

		2015	2014
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	247.536	288
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-62.985	-62
	Resultat før finansielle poster	184.551	226
1	Finansielle omkostninger	-180.616	-217
	Resultat før skat	3.935	10
2	Skat af årets resultat	-17.729	-20
	Årets resultat	-13.794	-10
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	-13.794	-10
	Resultatdisponering i alt	-13.794	-10

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
	Grunde og bygninger	8.166.588	8.005
	Materielle anlægsaktiver	8.166.588	8.005
	Anlægsaktiver i alt	8.166.588	8.005
	Udsudte skatteaktiver	29.436	47
	Andre tilgodehavender	5.659	2
	Periodeafgrænsningsposter	2.042	0
	Tilgodehavender	37.137	49
	Omsætningsaktiver i alt	37.137	49
	Aktiver i alt	8.203.725	8.054

		2015	2014
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	1.300.000	2.100
	Overkurs ved emission	0	150
	Overført resultat	-15.321	-952
3	Egenkapital i alt	1.284.679	1.298
	Gæld til realkreditinstitutter	4.624.546	4.663
4	Langfristede gældsforpligtelser	4.624.546	4.663
	Gæld til realkreditinstitutter	39.214	40
	Kreditinstitutter	1.288.741	1.019
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	102.893	90
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.500	8
	Gæld til tilknyttede virksomheder	856.152	935
	Kortfristede gældsforpligtelser	2.294.500	2.093
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	6.919.046	6.755
	Passiver i alt	8.203.725	8.054
5	Hovedaktivitet		
6	Usikkerhed ved indregning og måling		
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	2015	2014
Noter	DKK	1.000 DKK

1 Finansielle omkostninger

Renter tilknyttede virksomheder	27.866	31
Andre finansielle omkostninger	152.750	186
Finansielle omkostninger i alt	180.616	217

2 Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	15.722	18
Regulering af udskudt skat, ændret selskabsskatteprocent	2.007	2
Skat af årets resultat i alt	17.729	20

3 Egenkapital

	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overkurs ved emis- sion 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Saldo primo	2.100	150	-952	1.298
Kapitalnedsættelse	-800	0	800	0
Overkurs anvendt ved resultatdisponering	0	-150	150	0
Årets resultat	0	0	-14	-14
Egenkapital ultimo	1.300	0	-15	1.285

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier á DKK 1.000 eller multipla heraf.

4 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	4.409.647	4.451
--	-----------	-------

5 Hovedaktivitet

Selskabets formål er ejendomsinvestering og anden dermed i forbindelse stående virksomhed.

	2015	2014
Noter	DKK	1.000 DKK

6 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets udlejningsejendom er indregnet til kostpris med fradrag af akkumulerende afskrivninger ud fra forventet levetid og den forventede restværdi. Målt ud fra den aktuelle markeds-situation er det usikkert, hvorvidt ejendommen ville kunne indbringe et beløb svarende til den indregnede værdi, såfremt ejendommen skulle afhændes inden for den nærmeste fremtid. Det er ledelsens hensigt, at bibeholde ejendommen til brug for fortsat udlejning, som resulterer i et positivt driftsresultat og henset hertil vurderes det af ledelsen, at en værdi svarende til den indregnede værdi kan opretholdes.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet ETD – Holding A/S for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 4.664, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 8.167.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 1.300, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 8.167.