

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

**Årsrapport**  
**2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 22 / 5 2017



---

dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 – 6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab 1. januar – 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8 – 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 – 12
Egenkapitalopgørelse	13
<b>Noter</b>	
Noter til resultatopgørelse og balance	14

## Selskabsoplysninger

<b>Selskab</b>	Solbjerg 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: 32 33 94 92 Hjemsted: Hedensted Regnskabsår: 1. januar – 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Gert Kristiansen (formand) Keld Norup Jørgen Pedersen Tage Pedersen Bjarne Pedersen
<b>Direktion</b>	Jørgen Pedersen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Vejle Kirketorvet 4 7100 Vejle
<b>Advokat</b>	Skov Advokater Havneparken 4 7100 Vejle

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for Solbjerg 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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



Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gl. Sole, 22. maj 2017

### Direktion

  
Jørgen Pedersen

### Bestyrelse

  
Gøft Kristiansen  
Keld Norup  
Jørgen Pedersen  
Bjarne Pedersen  
Tage Pedersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Solbjerg 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 Solbjerg 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 bestået i jord- og ejendomsudlejning.

### Udvikling i regnskabsåret

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

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

### 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Lejeindtægt

Lejeindtægt indregnes ekskl. moms. I henhold til årsregnskabslovens § 32 oplyser virksomheden ikke omsætningen.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter ejendomsskat og vedligeholdelsesomkostninger m.v. samt afskrivninger på ejendomme.

### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt til administration af virksomheden.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser m.v.

Finansielle indtægter og udgifter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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	15 år	0%
Beboelsejendomme	100 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.

#### 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.

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

	2016 dkk	2015 t.dkk
<b>Bruttoresultat</b>	<b>433.705</b>	<b>415</b>
Administrationsomkostninger	- 134.587	- 78
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>	<b>299.118</b>	<b>337</b>
Finansieringsindtægter	164.079	278
Finansieringsudgifter	- 482.941	- 593
<b>Resultat før skat</b>	<b>- 19.744</b>	<b>22</b>
1 Skat af årets resultat	3.828	- 10
<b>Årets resultat</b>	<b>- 15.916</b>	<b>12</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	100.000	
Overført resultat	- 115.916	
Disponeret	- 15.916	

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**
**Balance**

<u>Note</u>	<u>2016</u> dkk	<u>2015</u> t.dkk
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger	35.557.815	36.713
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>35.557.815</b>	<b>36.713</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>35.557.815</b>	<b>36.713</b>
Andre tilgodehavender	2.781.552	3.108
<b>Tilgodehavender</b>	<b>2.781.552</b>	<b>3.108</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>2.781.552</b>	<b>3.108</b>
<b>Aktiver</b>	<b>38.339.367</b>	<b>39.821</b>

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**
**Balance**

<u>Note</u>	2016 dkk	2015 t.dkk
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	500.000	500
Overført resultat	11.873.818	11.990
Foreslået udbytte	100.000	0
<b>Egenkapital</b>	<b>12.473.818</b>	<b>12.490</b>
Udskudt skat	2.129.000	2.155
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>2.129.000</b>	<b>2.155</b>
2 Prioritetsgæld	21.842.203	23.191
<b>Langfristet gæld</b>	<b>21.842.203</b>	<b>23.191</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	1.348.008	1.331
Bankgæld	482.741	571
Kreditorer	253	5
Selskabsskat	2.202	3
Anden gæld	61.142	74
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>1.894.346</b>	<b>1.985</b>
<b>Gæld</b>	<b>23.736.549</b>	<b>25.176</b>
<b>Passiver</b>	<b>38.339.367</b>	<b>39.821</b>
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
4 Eventualforpligtigelser		

## Egenkapitalopgørelse

### Egenkapitalbevægelser 2015

Egenkapital	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital primo 2015	500.000	11.977.269	100.000	12.577.269
Betalt udbytte til aktionærer			- 100.000	- 100.000
Overført af årets resultat		12.465		12.465
Foreslået udbytte til aktionærer			0	0
Egenkapital ultimo 2015	<u>500.000</u>	<u>11.989.734</u>	<u>0</u>	<u>12.489.734</u>

### Egenkapitalbevægelser 2016

Egenkapital	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital primo 2016	500.000	11.989.734	0	12.489.734
Betalt udbytte til aktionærer			0	0
Overført af årets resultat		- 115.916		- 115.916
Foreslået udbytte til aktionærer			100.000	100.000
Egenkapital ultimo 2016	<u>500.000</u>	<u>11.873.818</u>	<u>100.000</u>	<u>12.473.818</u>

Selskabskapitalen er fordelt i anparter á 1,0 dkk eller multipla heraf.

## Noter

	2016 dkk	2015 t.dkk
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	22.202	72
Regulering af udskudt skat 22%	-26.000	-63
Regulering af tidligere års hensættelser	-30	1
	<u>-3.828</u>	<u>10</u>
<b>2 Prioritetsgæld</b>		
Prioritetsgæld i alt	23.190.211	24.522
Heraf forfalder indenfor 1 år	- 1.348.008	- 1.331
	<u>21.842.203</u>	<u>23.191</u>
Af den samlede gæld forfalder 16.278 t.dkk efter 5 år fra balancetidspunktet.		
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Der er afgivet pant i følgende aktiver til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger:		
Kærvej 39 og Vesterbyvej 13L og 16L, 8722 Hedensted, regnskabsmæssig værdi	<u>35.557.815</u>	<u>36.713</u>
<b>4 Eventualforpligtigelser</b>		
Ingen		