

Solbjerg Ejendomme A/S
Kærvej 45, 8722 Hedensted

Årsrapport
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 12 / 5 2016



dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger

Side

3

Påtegning

Ledelsespåtegning

4

Den uafhængige revisors erklæringer

5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

6

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis

7 – 8

Resultatopgørelse

9

Balance

10 – 11

Noter

Noter til resultatopgørelse og balance

12

Selskabsoplysninger

Selskab 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

Bestyrelse Gert Kristiansen (formand)
Keld Norup
Jørgen Pedersen
Tage Pedersen
Bjarne Pedersen

Direktion Jørgen Pedersen

Revision PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvvej 32
7100 Vejle

Pengeinstitut Sydbank Vejle
Kirketorvet 4
7100 Vejle

Advokat Skov Advokater
Havneparken 4
7100 Vejle

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gl. Sole, 12. maj 2016

Direktion



Jørgen Pedersen

Bestyrelse



Gert Kristiansen



Keld Norup



Jørgen Pedersen



Bjarne Pedersen



Tage Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Solbjerg Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Solbjerg Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter for selskabet. 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 yderlige 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 vurdering 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 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 – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Vejle, den 12. maj 2016

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 2015.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Solbjerg Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomhed.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægt

Lejeindtægt indregnes ekskl. moms.

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:

Produktionsbygninger	15 år
Beboelsesejendomme	100 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger 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 gældsmetode 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.

Gældsforpligtigelser

Finansielle gældsforpligtigelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtigelser 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 gældsforpligtigelser, 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

	2015 dkk	2014 t.dkk
Bruttoresultat	415.365	305
Administrationsomkostninger	- 77.738	- 105
Resultat før finansielle poster m.v.	337.627	200
1 Finansieringsindtægter	277.688	197
Finansieringsudgifter	- 593.281	- 349
Resultat før skat	22.034	48
2 Skat af årets resultat	- 9.569	- 18
Årets resultat	12.465	30
 Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	
Overført resultat	12.465	
Disponeret	12.465	

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>dkk</u>	<u>2014</u> <u>t.dkk</u>
AKTIVER		
Grunde og bygninger	<u>36.712.685</u>	<u>23.589</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>36.712.685</u>	<u>23.589</u>
Anlægsaktiver	<u>36.712.685</u>	<u>23.589</u>
Selskabsskat	0	6
Andre tilgodehavender	<u>3.108.532</u>	<u>9.757</u>
Tilgodehavender	<u>3.108.532</u>	<u>9.763</u>
Omsætningsaktiver	<u>3.108.532</u>	<u>9.763</u>
Aktiver	<u><u>39.821.217</u></u>	<u><u>33.352</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

<u>Note</u>	2015 dkk	2014 t.dkk
PASSIVER		
Selskabskapital	500.000	500
Overført resultat	11.989.734	11.977
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	100
3 Egenkapital	12.489.734	12.577
Udskudt skat	2.155.000	2.218
Hensatte forpligtelser	2.155.000	2.218
4 Prioritetsgæld	23.190.216	17.245
Langfristet gæld	23.190.216	17.245
Kortfristet del af langfristet gæld	1.331.318	1.016
Bankgæld	571.475	240
Kreditorer	5.125	6
Selskabsskat	3.360	0
Anden gæld	74.989	50
Kortfristet gæld	1.986.267	1.312
Gæld	25.176.483	18.557
Passiver	39.821.217	33.352
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualforpligtigelser		
7 Ejerforhold		

Noter

	2015 dkk	2014 t.dkk
1 Finansieringsindtægter		
Renter af mellemværende med tilknyttede virksomheder	277.688	197
	<u>277.688</u>	<u>197</u>

2 Skat af årets resultat

Skat af årets skattepligtige indkomst	72.360	79
Regulering af udskudt skat 22%	-63.000	-61
Regulering af tidligere års hensættelser	209	0
	<u>9.569</u>	<u>18</u>

3 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital primo	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	<u>500.000</u>	<u>11.989.734</u>	<u>0</u>	<u>12.489.734</u>

Aktiekapital

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

	2015 dkk	2014 t.dkk
4 Prioritetsgæld		
Prioritetsgæld i alt	24.521.534	18.261
Heraf forfalder indenfor 1 år	- 1.331.318	- 1.016
	<u>23.190.216</u>	<u>17.245</u>

Af den samlede gæld forfalder 17.695 t.dkk efter 5 år fra balancetidspunktet.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet pant i følgende aktiver til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger:

Kærvej 39 og Vesterbyvej 16L, 8722 Hedensted, regnskabsmæssig værdi

<u>21.373.007</u>	<u>21.492</u>
-------------------	---------------

6 Eventualforpligtigelser

Ingen

7 Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Jørgen G. Pedersen, 8722 Hedensted