

Solbjerg 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	Side
Selskabsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 – 6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	8 – 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 – 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	
Noter til resultatopgørelse og balance	14

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 Herredsvej 32 7100 Vejle
Pengeinstitut	Sydbank Vejle Kirketorvet 4 7100 Vejle
Advokat	Skov Advokater Havneparken 4 7100 Vejle

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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

Vi har revideret årsregnskabet for Solbjerg 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, 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 18. maj 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31



Carsten Dahl

statsautoriseret revisor

mne28674

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har bestået i jord- og ejendomsudlejning.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabet har i 2017 fået overdraget rettigheder og forpligtelse i forbindelse med spaltningen af Thyra Mink Holding ApS.

Der har i det forløbne år i øvrigt 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 2017.

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

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. 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 rentekomkostninger, 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 gælds metode 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 salgskomkostninger 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 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 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

	2017 dkk	2016 t.dkk
Bruttoresultat	302.070	434
Administrationsomkostninger	- 84.819	- 135
Resultat før finansielle poster m.v.	217.251	299
Finansieringsindtægter	463.380	164
Finansieringsudgifter	- 457.023	- 483
Resultat før skat	223.608	- 20
1 Skat af årets resultat	- 48.598	4
Årets resultat	175.010	- 16
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	
Overført resultat	175.010	
Disponeret	175.010	

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

<u>Note</u>	2017 dkk	2016 t.dkk
AKTIVER		
Grunde og bygninger	35.411.371	35.558
Materielle anlægsaktiver	35.411.371	35.558
Anlægsaktiver	35.411.371	35.558
Andre tilgodehavender	7.329.971	2.782
Tilgodehavender	7.329.971	2.782
Omsætningsaktiver	7.329.971	2.782
Aktiver	42.741.342	38.340

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Balance

<u>Note</u>	<u>2017</u> dkk	<u>2016</u> t.dkk
PASSIVER		
Selskabskapital	745.000	500
Overført resultat	17.884.117	11.874
Foreslået udbytte	0	100
Egenkapital	18.629.117	12.474
Udskudt skat	2.102.000	2.129
Hensatte forpligtelser	2.102.000	2.129
2 Prioritetsgæld	20.477.222	21.843
Langfristet gæld	20.477.222	21.843
Kortfristet del af langfristet gæld	1.364.978	1.348
Bankgæld	32.659	483
Selskabsskat	38.278	2
Anden gæld	97.088	61
Kortfristet gæld	1.533.003	1.894
Gæld	22.010.225	23.737
Passiver	42.741.342	38.340
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
4 Eventualforpligtigelser		

Egenkapitalopgørelse

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	500.000	11.873.818	100.000	12.473.818

Egenkapitalbevægelser 2017

Egenkapital	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital primo 2017	500.000	11.873.818	100.000	12.473.818
Tilgang ved spaltning 2017	245.000	5.835.289		6.080.289
Betalt udbytte til aktionærer			- 100.000	- 100.000
Overført af årets resultat		175.010		175.010
Foreslået udbytte til aktionærer			0	0
Egenkapital ultimo 2017	745.000	17.884.117	0	18.629.117

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

Noter
1 Skat af årets resultat

Skat af årets skattepligtige indkomst
 Regulering af udskudt skat 22%
 Regulering af tidligere års hensættelser

2017 dkk	2016 t.dkk
76.278	22
-27.000	-26
-680	0
<u>48.598</u>	<u>-4</u>

2 Prioritetsgæld

Prioritetsgæld i alt
 Heraf forfalder indenfor 1 år

21.842.200	23.191
- 1.364.978	- 1.348
<u>20.477.222</u>	<u>21.843</u>

Af den samlede gæld forfalder 14.842 t.dkk efter 5 år fra balancetidspunktet.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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>35.411.371</u>	<u>35.558</u>
-------------------	---------------

4 Eventualforpligtigelser

Ingen