

Solbjerg Ejendomme A/S
Kærvej 45, 8722 Hedensted

Årsrapport
2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabs ordinære generalforsamling

den 6/3 2024



dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	Side
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 Solbjerg Ejendomme A/S
Kærvej 45, Gl. Sole
8722 Hedensted

Telefon: 75 85 22 22
E-mail: sole@solegruppen.dk
CVR-nr: 32 33 94 92
Hjemsted: Hedensted
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Bestyrelse Gert Kristiansen (formand)
Jørgen Pedersen
Bjarne Emborg Pedersen
Tina Pedersen
Carsten Dahl

Direktion Jørgen Pedersen

Revision PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Pengeinstitut Sydbank Vejle
Kirketorvet 4
7100 Vejle

Advokat Skov Advokater
Dandyvej 3B
7100 Vejle

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gl. Sole, 6. marts 2024

Direktion


Jørgen Pedersen

Bestyrelse


Gert Kristiansen


Jørgen Pedersen


Tina Pedersen


Bjarne Emborg Pedersen


Carsten Dahl

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

Vi har revideret årsregnskabet for Solbjerg 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 revisors 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 6. marts 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31



Henrik Forthoft Lind

statsautoriseret revisor

mne34169

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har bestået i jord- og ejendomsudlejning og i at eje kapitalandele i selskaber.

Usædvanlige forhold vedrørende årsregnskabet 2023

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

Udvikling i regnskabsåret

Årets driftsresultat anses for at være tilfredsstillende.

Forventninger til fremtiden

Der forventes et tilfredsstillende positivt resultat i 2024.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

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.

Selskabet er sambeskattet med JGP Family II ApS (CVR-nr. 39 97 33 91).

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Indtægter fra kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab og af- og nedskrivninger på goodwill.

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.

Selskabsskat og udskudt skat

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 JGP Family II.

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.

Nedskrivning af anlægsaktiver:

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele

Kapitalandel i datterselskab og associeret selskab indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af selskabernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positive eller negative merværdier, opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandel i datterselskab og associeret selskab overføres under egenkapitalen til reserver for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang den regnskabsmæssige indre værdi overstiger anskaffelsværdien.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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 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**

<u>Note</u>	<u>2023</u> dkk	<u>2022</u> t.dkk
Bruttoresultat	478.161	443
Administrationsomkostninger	- 280.821	- 103
Resultat før finansielle poster m.v.	197.340	340
Indtægter af kapitalandele i datterselskaber	16.541.811	4.229
Indtægter af kapitalandele i associerede selskaber	- 6.917	0
1 Finansieringsindtægter	356.206	2.255
Finansieringsudgifter	- 1.127.688	- 661
Resultat før skat	15.960.752	6.163
2 Skat af årets resultat	140.419	- 536
Årets resultat	16.101.171	5.627
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	- 23.624.220	
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	39.725.391	
Disponeret	16.101.171	

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

<u>Note</u>	2023 dkk	2022 t.dkk
AKTIVER		
Grunde og bygninger	42.923.446	41.341
Materielle anlægsaktiver	42.923.446	41.341
3 Kapitalandele i datterselskaber	61.055.841	44.074
Kapitalandele i associerede selskaber	175.291	0
Finansielle anlægsaktiver	61.231.132	44.074
Anlægsaktiver	104.154.578	85.415
Selskabsskat	133.697	0
Andre tilgodehavender	6.642.367	6.387
Tilgodehavender	6.776.064	6.387
Likvide beholdninger	130.301	0
Omsætningsaktiver	6.906.365	6.387
Aktiver	111.060.943	91.802

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

<u>Note</u>	2023 dkk	2022 t.dkk
PASSIVER		
Selskabskapital	745.000	745
Reserve for opskrivning efter indre værdis metode	61.055.841	21.330
Overført resultat	19.090.319	42.715
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	231.827	0
Egenkapital	81.122.987	64.790
Udskudt skat	1.909.000	1.956
Hensatte forpligtelser	1.909.000	1.956
4 Prioritetsgæld	13.965.552	14.587
Langfristet gæld	13.965.552	14.587
Kortfristet del af langfristet gæld	668.966	729
Bankgæld	3.856	25
Gæld til tilknyttede virksomheder	13.167.980	8.930
Selskabsskat	0	565
Anden gæld	222.602	219
Kortfristet gæld	14.063.404	10.469
Gæld	28.028.956	25.056
Passiver	111.060.943	91.802
5 Afledte finansielle instrumenter		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualforpligtigelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalbevægelser 2023

Egenkapital	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for opskrivning efter indre værdis metode</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital primo 2023	745.000	21.330.450	42.714.539	0	64.789.989
Regulering af egenkapital primo				374.630	374.630
Egenkapital primo 2023	745.000	21.330.450	42.714.539	374.630	65.164.619
Reg. af sikringsinstrument til dagsværdi primo				- 374.630	- 374.630
Reg. af sikringsinstrument til dagsværdi ultimo				191.549	191.549
Skat af sikringsinstrumenter				40.278	40.278
Overført af årets resultat		39.725.391	- 23.624.220		16.101.171
Egenkapital ultimo 2023	<u>745.000</u>	<u>61.055.841</u>	<u>19.090.319</u>	<u>231.827</u>	<u>81.122.987</u>

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

Noter

	2023 dkk	2022 t.dkk
1 Finansieringsindtægter		
Renteindtægter datterselskaber	356.052	335
Andre renteindtægter	154	1.920
	<u>356.206</u>	<u>2.255</u>
2 Skat af årets resultat		
Skat af årets skattepligtige indkomst	- 93.419	565
Regulering af udskudt skat 22%	- 47.000	- 29
	<u>- 140.419</u>	<u>536</u>
3 Kapitalandele i datterselskab		
Anskaffelsessum primo	23.800.000	23.800.000
Årets tilgang	440.000	0
Anskaffelsessum ultimo	<u>24.240.000</u>	<u>23.800.000</u>
Ned- og opskrivninger primo	20.274.030	16.045.557
Årets resultat efter skat 2023	16.770.940	4.457.602
Afskrivning på goodwill	- 229.129	- 229.129
Ned- og opskrivninger ultimo	<u>36.815.841</u>	<u>20.274.030</u>
Balanceværdi ultimo	<u>61.055.841</u>	<u>44.074.030</u>
4 Prioritetsgæld		
Prioritetsgæld i alt	14.634.518	15.316
Heraf forfalder indenfor 1 år	- 668.966	- 729
	<u>13.965.552</u>	<u>14.587</u>

Af den samlede gæld forfalder 11.013 t.dkk efter 5 år fra balancetidspunktet.

5 Afledte finansielle instrumenter

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

	2023 dkk	2022 t.dkk
Aktiver	801.323	0
Forpligtelser	- 609.774	0
	<u>191.549</u>	<u>0</u>

Aftaler om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. I aftalerne byttes en variable rente på 2,4833% med en fast rente på 1,5% på lån med en hovedstol på 6.276.000. Renteswapaftalen er indgået for hele lånets restløbetid på 10 år. Dagsværdien af renteswappen udgør på balancedagen DKK 191.549.

Noter

	2023 dkk	2022 t.dkk
6 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>34.532.707</u>	<u>34.679</u>
7 Eventualforpligtigelser		
Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for JGP Family II ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.		