

EJENDOMSSELSKAB SOLBO ApS

Matildevej 13
4200 Slagelse

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

23/05/2016

Jane Ladehoff Jensen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKAB SOLBO ApS
Matildevej 13
4200 Slagelse

CVR-nr: 35228357
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendomsselskab Solbo ApS.

Årsrapporten er aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Selskabet har fravalgt revision. Selskabet opfylder fortsat betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 04/05/2016

Direktion

Kasper Nicolai Jensen
Direktør

Bendt Flemming Jensen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i EJENDOMSSELSKAB SOLBO APS

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMSSELSKAB SOLBO APS for perioden 1. januar – 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, 04/05/2016

Søren Dalsgaard
statsautoriseret revisor
Dalsgaard, Stahl & Wøldike Statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR: 21696382

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendomme samt hermed naturligt forbunden virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Periodens resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer en tilfredsstillende økonomisk udvikling i 2016.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

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, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. 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 hvert 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.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat:

Bruttoresultat består af resultat af udlejningsejendom fratrukket andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning:

Nettoomsætningen indeholder lejeindtægter for regnskabsperioden.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende ejendomme og administration.

Personaleomkostninger:

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter.

Selskabsskat og udskudt skat:

Selskabet er sambeskattet med Danspar ApS.

Skatteeffekten af sambeskatningen med moder- og datterselskab fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomhed i forhold til de skattepligtige indkomster.

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

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som kortfristet gæld i det omfang, der ikke er foretaget betaling herfor.

Udskudte skatteforpligtelser indregnes i balancen som en hensættelse. Den udskudte skatteforpligtelse er indregnet som skatten af alle midlertidige forskelle.

Balance

Materielle anlægsaktiver:

Indretning lokaler, inventar og automobil måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Ejendomme	50 år	50%
Andre anlæg	3-5 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 og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller driftsomkostninger.

Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Nettoomsætning måles til dagsværdi af det aflagte vederlag.

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår og beregnede obligationsrenter.

Egenkapital - udbytte:

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser:

Gæld iøvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttoresultat		4.011.065	3.952.481
Personaleomkostninger	1	-1.201.086	-734.682
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-635.243	-447.106
Resultat af ordinær primær drift		2.174.736	2.770.693
Andre finansielle indtægter		161	1.298
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-392.395	-553.477
Andre finansielle omkostninger		-1.723.424	-1.735.289
Ordinært resultat før skat		59.078	483.225
Skat af årets resultat	3	-17.907	-261.540
Årets resultat		41.171	221.685
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		41.171	221.685
I alt		41.171	221.685

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		80.292.437	70.755.641
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		149.194	185.810
Materielle anlægsaktiver i alt	4	80.441.631	70.941.451
Anlægsaktiver i alt		80.441.631	70.941.451
Andre tilgodehavender		72.366	326.979
Periodeafgrænsningsposter		15.118	1.995
Tilgodehavender i alt		87.484	328.974
Likvide beholdninger		104.464	218.298
Omsætningsaktiver i alt		191.948	547.272
Aktiver i alt		80.633.579	71.488.723

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		182.708	141.537
Egenkapital i alt		262.708	221.537
Gæld til realkreditinstitutter		55.349.068	42.435.168
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	55.349.068	42.435.168
Gæld til realkreditinstitutter		1.103.957	671.473
Gæld til banker		0	8.179.171
Leverandører af varer og tjenesteydelser		235.428	270.911
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		21.175.886	17.677.951
Skyldig selskabsskat		17.907	267.540
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.488.625	1.764.972
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		25.021.803	28.832.018
Gældsforpligtelser i alt		80.370.871	71.267.186
Passiver i alt		80.633.579	71.488.723

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	80.000	141.537	0	221.537
Årets resultat		41.171		41.171
Egenkapital, ultimo	80.000	182.708	0	262.708

Noter

1. Personaleomkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Løn og gager	1.179.851	761.650
Lønrefusioner	-5.822	-44.891
Andre omkostninger til social sikring	27.057	17.923
	1.201.086	734.682

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2015	2014
	kr.	kr.
Bygninger	589.888	430.876
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	45.355	16.230
	635.243	447.106

3. Skat af årets resultat

	2015	2014
	kr.	kr.
Aktuel skat	-17.907	-267.540
Ændring af udskudt skat	0	6.000
	-17.907	-261.540

Der skal betales kr. 17.907 i selskabsskat vedrørende regnskabsåret 2015.

Selskabets skattetilsvær afregnes af Danspar ApS, som følge af sambeskatningsforholdet.

Det samlede udskudte skattetilsvær er bogført med kr. 0.

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	71.198.951	204.290
Tilgang	10.135.782	15.387
Afgang	-9.098	-6.648
Kostpris ultimo	81.325.635	213.029
Af- og nedskrivning primo	-443.310	-18.480
Årets afskrivning	-589.888	-45.355
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-1.033.198	-63.835
Regnskabsmæssig værdi ultimo	80.292.437	149.194

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	56.453.025	1.103.957	55.349.068	50.157.608
	56.453.025	1.103.957	55.349.068	50.157.608

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Danspar ApS.

Selskabernes samlede skyldige selskabsskat udgør tkr. 2.922.

Selskabet hæfter solidarisk med Danspar ApS for skatten af koncernens sambeskattede indkomst.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter tkr. 56.453 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 80.292.

8. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet Ejendomsselskab Solbo ApS's nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse:

Danspar ApS

Grundlag

Hovedaktionær, (51%)

Øvrige nærtstående parter:

Bendt F. Jensen

Direktør

Matildevej 13

4200 Slagelse

Ejerforhold:

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Danspar ApS

Matildevej 13

4200 Slagelse

Kasper N. Jensen Invest ApS

Glænøvej 361, Glænø

4230 Skælskør