

EJENDOMSSELSKAB SOLBO ApS

Matildevej 13
4200 Slagelse

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

18/05/2017

Jane 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: 01/01/2016 - 31/12/2016

Ledespåtegning

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

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 26/04/2017

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 2016 – 31. december 2016 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, 26/04/2017

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

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2016 – 31. december 2016 udviser et resultat på kr. 725.729 og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 79.990.439 og en egenkapital på kr. 988.437.

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

Bruttofortjeneste:

Bruttofortjeneste 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 salgskomkostninger 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:

Danspar ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedens selskabsskatter overfor skattemyndighederne.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende sambeskatningsbidrag” eller ”Skyldigt sambeskatningsbidrag”.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopførelsen. 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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttoresultat		4.796.379	4.011.065
Personaleomkostninger	1	-1.014.791	-1.201.086
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-663.691	-635.243
Resultat af ordinær primær drift		3.117.897	2.174.736
Andre finansielle indtægter		0	161
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-410.293	-392.395
Andre finansielle omkostninger		-1.762.447	-1.723.424
Ordinært resultat før skat		945.157	59.078
Skat af årets resultat	3	-219.428	-17.907
Årets resultat		725.729	41.171
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		725.729	41.171
I alt		725.729	41.171

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		79.702.549	80.292.437
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		217.190	149.194
Materielle anlægsaktiver i alt	4	79.919.739	80.441.631
Anlægsaktiver i alt		79.919.739	80.441.631
Andre tilgodehavender		0	72.366
Periodeafgrænsningsposter		0	15.118
Tilgodehavender i alt		0	87.484
Likvide beholdninger		70.700	104.464
Omsætningsaktiver i alt		70.700	191.948
Aktiver i alt		79.990.439	80.633.579

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		908.437	182.708
Egenkapital i alt		988.437	262.708
Gæld til realkreditinstitutter		54.142.154	55.349.068
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	54.142.154	55.349.068
Gæld til realkreditinstitutter		1.230.687	1.103.957
Leverandører af varer og tjenesteydelser		147.337	235.428
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		20.393.784	21.175.886
Skyldig selskabsskat		219.428	17.907
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.868.612	2.488.625
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		24.859.848	25.021.803
Gældsforpligtelser i alt		79.002.002	80.370.871
Passiver i alt		79.990.439	80.633.579

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	80.000	182.708	0	262.708
Årets resultat		725.729		725.729
Egenkapital, ultimo	80.000	908.437	0	988.437

Noter

1. Personaleomkostninger

	2016	2015
	kr.	kr.
Løn og gager	989.006	1.179.851
Lønrefusioner	0	-5.822
Andre omkostninger til social sikring	25.785	27.057
	<u>1.014.791</u>	<u>1.201.086</u>

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2016	2015
	kr.	kr.
Bygninger	589.888	589.888
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	73.803	45.355
	<u>663.691</u>	<u>635.243</u>

3. Skat af årets resultat

	2016	2015
	kr.	kr.
Aktuel skat	-219.428	-17.907
Ændring af udskudt skat	0	0
	<u>-219.428</u>	<u>-17.907</u>

Der skal betales kr. 219.428 i selskabsskat vedrørende regnskabsåret 2016.

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	81.325.635	213.029
Tilgang	0	141.799
Kostpris ultimo	81.325.635	354.828
Af- og nedskrivning primo	-1.033.198	-63.835
Årets afskrivning	-589.888	-73.803
Af- og nedskrivning ultimo	-1.623.086	-137.638
Regnskabsmæssig værdi ultimo	79.702.549	217.190

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	55.372.841	1.230.687	54.142.154	49.123.127
	55.372.841	1.230.687	54.142.154	49.123.127

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Danspar ApS.

Selskabet hæfter solidarisk med Danspar ApS for skatten af koncernens sambeskattede indkomst, og for visse kildeskatter som udbytteskat.

Selskabernes samlede skyldige selskabsskat udgør tkr. 2.900.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter tkr. 55.373 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 79.703.

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