

JWS Revision
Godkendt
Revisionsaktieselskab

Slotsmarken 12
2970 Hørsholm

Telefon 7023 0189
Jyske Bank 5012 1369677
CVR-nr. 27 01 54 76

Godkendte revisorer
Claus Jensen
Claus Hansen
Henrik Gustav Jacobsen

www.jws-revision.dk

K/S Solrød Erhvervshuse

**c/o KEA Consulting
Egerødvej 4A
3400 Hillerød**

CVR-nr. 12 58 30 79

Årsrapport for 2016

(29. regnskabsår)

**Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 16/3 2017**

Michael Herrschend

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance pr. 31. december 2016 - Aktiver	8
Balance pr. 31. december 2016 - Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance pr. 31. december 2016 - Aktiver	8
Balance pr. 31. december 2016 - Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 13

Selskabsoplysninger

Selskabet K/S Solrød Erhvervshuse
c/o KEA Consulting
Egerødvej 4A
3400 Hillerød

Regnskabsår 1. januar 2016 - 31. december 2016

Administrator Knud E. Andreasen

Bestyrelse Knud E. Andreasen
Kim Aage Egegaard
Mona Herrschend

Revisor JWS Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab
Slotsmarken 12
2970 Hørsholm
Telefon: 7023 0189

Pengeinstitut Danske Bank, Hillerød afdeling

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og komplementaren har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2016 for K/S Solrød Erhvervshuse.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn som forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af aktiviteter.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 7. marts 2017

For komplementaren
ApS Ulvevej 23

Michael Peder Herrschend

I bestyrelsen:

Knud E. Andreasen

Kim Aage Egegaard

Mona Herrschend

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i K/S Solrød Erhvervshuse

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Solrød Erhvervshuse for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

Hørsholm, den 7. marts 2017

JWS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 27 01 54 76



Claus Hansen

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets formål har bestået i at eje og udleje ejendommene beliggende Kildebrogårdsvej 11 og Ulvevej 23 - 25 i Havdrup. Aktiviteten omfatter således udlejning og drift af selskabets ejendomme.

Udviklingen i regnskabsåret

Lejeindtægterne er væsentligt højere end året før og der har i løbet af året udviklet sig en stadig mere positiv tendens for udlejningen af denne type ejendomme. Ejendommens omkostninger er ligeledes realiseret højere end året før, hvilket primært skyldes øget vedligehold i regnskabsåret. De finansielle omkostninger er væsentligt lavere end i det foregående år, primært grundet kurstab i forbindelse med omlægning af et stort lån fra CHF til DKK sidste år.

Resultat før dagsværdi- og kursregulering af valutalån er et overskud på t.dkk 997.

Ejendommene er vurderet på grundlag af den nuværende markedsleje og afkastrente for området. Dagsværdiregulering af ejendomme udgør tdkk. 666.

Årets resultat, et overskud på t.dkk. 874, anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S Solrød Erhvervshuse for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner.

Som følge af den nye årsregnskabslov er anvendt regnskabspraksis for den til ejendommen tilhørende gæld, ændret fra dagsværdi til amortiseret kostpris. Ændringen påvirker årets resultat, aktiver i alt og egenkapital med kr. 0.

Årsregnskabet er herudover aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

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 hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Transaktioner i fremmed valuta (2015)

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til kursen på transaktionsdagen.

Gæld i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og finansielle omkostninger.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som indgået og periodiseret leje.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og til administration som følger:

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendommen direkte henførbare omkostninger, herunder reparation og vedligehold, udlejningsomkostninger samt el, vand, varme, ejendomsskatter og forsikringer i det omfang udgifterne ikke bæres af lejerne.

Administrationsomkostninger omfatter i det væsentligste omkostninger til administration, bestyrelsesvederlag samt omkostninger til revisor.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret og omfatter renteindtægter og omkostninger samt kursreguleringer vedrørende gæld i fremmed valuta (2015).

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsregnskab, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

Balancen

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsf forholdene på balancedagen. Dagsværdien er baseret på, at en handel kan finde sted på normale handelsvilkår.

Dagsværdien er målt ud fra en afkastbaseret beregningsmodel med basis i en på statusdagen af ledelsen skønnet afkastrente. Afkastrenten skønnes på baggrund af handler med lignende ejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, som normalt svarer til nominel værdi. Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommen forbundne gældsforpligtelser opgøres til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Resultatopgørelse for 1. januar 2016 - 31. december 2016

Note	2016	2015
Bruttofortjeneste	997.198	337.847
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme....	665.829	466.372
Resultat før finansielle poster	1.663.027	804.219
Finansielle indtægter.....	3.568	3.750
Finansielle omkostninger.....	792.553	2.280.043
Årets resultat	874.042	-1.472.074
Resultatdisponering:		
Overført resultat.....	874.042	-1.472.074
Disponeret i alt	874.042	-1.472.074

Balance pr. 31. december 2016

Aktiver

Note	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Grunde og bygninger.....	<u>21.800.000</u>	<u>21.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>21.800.000</u>	<u>21.000.000</u>
Andre tilgodehavender.....	<u>152.680</u>	<u>276.564</u>
Tilgodehavender i alt	<u>152.680</u>	<u>276.564</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>152.680</u>	<u>276.564</u>
Aktiver i alt.....	<u>21.952.680</u>	<u>21.276.564</u>

Balance pr. 31. december 2016

Passiver

Note	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
1 Indbetalt virksomhedskapital.....	14.093.998	13.193.998
Overført resultat.....	-12.303.206	-13.177.248
Egenkapital i alt	<u>1.790.792</u>	<u>16.750</u>
Kreditinstitutter.....	18.771.757	19.731.757
Kortfristet del af langfristet gæld.....	<u>360.000</u>	<u>360.000</u>
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>18.411.757</u>	<u>19.371.757</u>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	360.000	360.000
Kreditinstitutter.....	439.107	567.646
Anden gæld.....	<u>951.024</u>	<u>960.411</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.750.131</u>	<u>1.888.057</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>20.161.888</u>	<u>21.259.814</u>
Passiver i alt.....	<u>21.952.680</u>	<u>21.276.564</u>
3 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	Kontant andel af stamkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 31. december 2014.....	12.293.998	-11.505.174	788.824
Tab på opkrævet indskud, 2013, regul.....		-200.000	-200.000
Årets resultat.....		-1.472.074	-1.472.074
Årets indskud.....	900.000		900.000
Egenkapital pr. 31. december 2015.....	13.193.998	-13.177.248	16.750
Egenkapital pr. 31. december 2015.....	13.193.998	-13.177.248	16.750
Årets resultat.....		874.042	874.042
Årets indskud.....	900.000		900.000
Egenkapital pr. 31. december 2016.....	14.093.998	-12.303.206	1.790.792

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1 Kontant andel af selskabets stamkapital		
18 kommanditanparter á kr. 783.000.....	<u>14.093.998</u>	<u>13.193.998</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør 18 kommanditanparter á 2.250.000 kr.....	<u>40.500.000</u>	<u>40.500.000</u>
Investorhæftelse		
Stamkapital.....	40.500.000	40.500.000
Opkrævet stamkapital hos investorer.....	<u>-14.093.998</u>	<u>-13.193.998</u>
Samlet investorhæftelse pr. 31.12.2016.....	<u>26.406.002</u>	<u>27.306.002</u>
Pr. anpart (18 anparter).....	<u>1.467.000</u>	<u>1.517.000</u>

Af de 18 anparter ejes 2 anparter af komplementaren ApS Ulvej 23.

2 Langfristet gæld

Af langfristet gæld, t.dkk 18.772, forfalder t.dkk 13.972 efter mere end fem år.

3 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Pantsætninger

Til sikkerhed for engagement med kreditinstitut, t.dkk 18.772, er deponeret ejerpantebreve i alt nom. t.dkk 62.600 med sikkerhed i selskabets ejendomme, regnskabsmæssig værdi t.dkk 21.800.