

JWS Revision
Registreret
Revisionsaktieselskab

Slotsmarken 12
2970 Hørsholm

Telefon 7023 0189
Telefax 7023 0191

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

Registrerede revisorer
Claus Jensen

Claus Hansen
Jens Weien Svendsen

www.jws-revision.dk

K/S Solrød Erhvervshuse

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

CVR-nr. 12 58 30 79

Årsrapport for 2015

(28. regnskabsår)

**Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 16 / 3 2016**

Michael Herschend

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	8
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Selskabsoplysninger

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

Regnskabsår 1. januar 2015 - 31. december 2015

Administrator Knud E. Andreasen

Bestyrelse Knud E. Andreasen
Per A. Hansen
Mona Herrschend

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

Pengeinstitut Danske Bank, Hillerød afdeling

Ledespåtegning

Bestyrelsen og komplementaren har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2015 for K/S Solrød Erhvervshuse.

Årsrapporten 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 24. februar 2016

For komplementaren
ApS Ulvevej 23

Per A. Hansen

I bestyrelsen:

Knud E. Andreasen

Per A. Hansen

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 2015 - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 revisorer's 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 24. februar 2016

JWS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab



Claus Hansen

Registreret revisor
Cvr. nr.: 27 01 54 76

Ledelsesberetning

Væsentligste aktivitet

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 højere end året før og der har i løbet af året udviklet sig en stadig mere positiv tendens for udlejningen af denne type ejendomme. Ejendoms- og administrationsomkostninger er væsentligt højere end året før på mange poster, primært grundet omkostninger i forbindelse med indgåelsen af en række nye lejeaftaler, som har betydet, at næsten alle lejemål er udlejede. De finansielle omkostninger er væsentligt højere end i det foregående år, primært grundet et større kurstab i forbindelse med omlægning af et stort lån fra CHF til DKK.

Resultat før dagsværdi- og kursregulering af valutalån er et underskud på t.dkk 486.

Ejendommene er vurderet på grundlag af den nuværende markedsløje og afkastrente for området. Dagsværdiregulering af ejendomme, positiv, udgør tdkk. 466.

Årets resultat er tillige påvirket negativt af kursregulering på CHF-lån, i alt t.dkk 1.452.

Årets resultat, et underskud på t.dkk. 1.472, anses for meget utilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

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

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af egenkapitalopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S Solrød Erhvervshuse for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er 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

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.

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 markedsforholdene 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 dagsværdi.

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

Resultatopgørelse for 1. januar 2015 - 31. december 2015

Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	337.847	263.817
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme....	<u>466.372</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster	804.219	263.817
Finansielle indtægter.....	3.750	9.200
Finansielle omkostninger.....	<u>2.280.043</u>	<u>1.171.557</u>
Årets resultat	<u>-1.472.074</u>	<u>-898.540</u>

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af egenkapitalopgørelsen.

Balance pr. 31. december 2015

Aktiver

Note	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Grunde og bygninger.....	<u>21.000.000</u>	<u>20.200.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>21.000.000</u>	<u>20.200.000</u>
Andre tilgodehavender.....	<u>276.564</u>	<u>550.135</u>
Tilgodehavender i alt	<u>276.564</u>	<u>550.135</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>276.564</u>	<u>550.135</u>
Aktiver i alt.....	<u>21.276.564</u>	<u>20.750.135</u>

Balance pr. 31. december 2015

Passiver

Note	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
1		
Indbetalt virksomhedskapital.....	13.193.998	12.293.998
Overført resultat.....	-13.177.248	-11.505.174
	<u>16.750</u>	<u>788.824</u>
Egenkapital i alt		
Kreditinstitutter.....	19.731.757	18.637.439
Kortfristet del af langfristet gæld.....	360.000	333.493
	<u>19.371.757</u>	<u>18.303.946</u>
2		
Langfristede gældsforpligtelser i alt		
Kortfristet del af langfristet gæld.....	360.000	333.493
Kreditinstitutter.....	567.646	558.592
Anden gæld.....	960.411	765.280
	<u>1.888.057</u>	<u>1.657.365</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		
Gældsforpligtelser i alt	<u>21.259.814</u>	<u>19.961.311</u>
Passiver i alt.....	<u>21.276.564</u>	<u>20.750.135</u>
3		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Egenkapitaloppgørelse

	Kontant andel af stamkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 31. december 2013.....	11.193.999	-10.406.634	787.365
Tab på opkrævet indskud, 2013, regul.....	200.000	-200.000	0
Årets resultat.....		-898.540	-898.540
Årets indskud.....	899.999		899.999
Egenkapital pr. 31. december 2014.....	12.293.998	-11.505.174	788.824
Egenkapital pr. 31. december 2014.....	12.293.998	-11.505.174	788.824
Årets resultat.....		-1.472.074	-1.472.074
Årets indskud.....	900.000		900.000
Tab på opkrævet indskud, 2014 og 2015.		-200.000	-200.000
Egenkapital pr. 31. december 2015.....	13.193.998	-13.177.248	16.750

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1 Kontant andel af selskabets stamkapital		
18 kommanditanparter á kr. 733.000.....	13.193.998	12.293.998
Den hertil svarende stamkapital udgør		
18 kommanditanparter á 2.250.000 kr.....	40.500.000	40.500.000
Investorhæftelse		
Stamkapital.....	40.500.000	40.500.000
Opkrævet stamkapital hos investorer.....	-13.193.998	-12.293.998
Samlet investorhæftelse pr. 31.12.2015.....	27.306.002	28.206.002
Pr. anpart (18 anparter).....	1.517.000	1.567.000

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

2 Langfristet gæld

Af langfristet gæld, t.dkk 19.732, forfalder t.dkk 17.932 efter mere end fem år.

3 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Pantsætninger

Til sikkerhed for engagement med kreditinstitut, t.dkk 19.732, er deponeret ejerantebreve i alt nom. t.dkk 62.600 med sikkerhed i selskabets ejendomme, regnskabsmæssig værdi t.dkk 21.000.