

CCH 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 Gislum Jacobsen

[www.cchrevision.dk](http://www.cchrevision.dk)

## **K/S Solrød Erhvervshuse**

**c/o Thyge C. D. Hansen  
Søllerødvej 66, Søllerød  
2840 Holte**

---

**CVR-nr. 12 58 30 79**

---

**Årsrapport for 2020**

---

**(33. regnskabsår)**

---

**Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 24. februar 2021**

Kim Aage Egegaard

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 2020 - Aktiver	8
Balance pr. 31. december 2020 - Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** K/S Solrød Erhvervshuse  
c/o Thyge C. D. Hansen  
Søllerødvej 66, Søllerød  
2840 Holte

---

**Regnskabsår** 1. januar 2020 - 31. december 2020

---

**Administrator** Thyge Hansen

---

**Bestyrelse** Finn Schjøtt Hansen  
Torben Holger Schultz  
Anne Liz Idon-Andersen

---

**Revisor** CCH 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 2020 for K/S Solrød Erhvervshuse.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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.

Det er besluttet fortsat at fravælge revision af årsregnskabet for det kommende regnskabsår, da betingelserne for fravalg af revision er opfyldt.

Søllerød, den 19. januar 2021

For komplementaren  
ApS Ulvevej 23

---

Kim Aage Egegaard

I bestyrelsen:

---

Finn Schiøtt Hansen

---

Torben Holger Schultz

---

Anne Liz Idon-Andersen

## 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 2020 - 31. december 2020 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 19. januar 2021

### **CCH Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 27 01 54 76

Claus Hansen

Registreret revisor, MNE-nr.: 28695

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

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

### Udviklingen i regnskabsåret

Ejendommene er vurderet på grundlag af den nuværende markedsleje og afkastrente for området. Dagsværdiregulering af ejendomme udgør kr. 0.

Årets resultat, et overskud på t.kr. 840, 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 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser. Årsregnskabet 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.

## Resultatopgørelsen

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er sammentrækning af lejeindtægter, der indregnes som indgået og periodiseret leje, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger, jf. nedenfor.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Administrationsomkostninger omfatter i det væsentligste omkostninger til advokat, revisor og gebyrer m.v.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger fratrukket eventuelle modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansiering

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

### 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 2020 - 31. december 2020**

Note	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttofortjeneste.....</b>	1.322.482	1.209.057
1 Personaleomkostninger.....	<u>219.994</u>	<u>221.513</u>
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>	1.102.488	987.544
Finansielle indtægter.....	1.465	0
Finansielle omkostninger.....	<u>263.998</u>	<u>298.022</u>
<b>Årets resultat.....</b>	<b><u>839.955</u></b>	<b><u>689.522</u></b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Overført resultat.....	<u>839.955</u>	<u>689.522</u>
<b>Disponeret i alt.....</b>	<b><u>839.955</u></b>	<b><u>689.522</u></b>

## Balance pr. 31. december 2020

### Aktiver

Note	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
2 Grunde og bygninger.....	<u>14.900.000</u>	<u>14.900.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<b><u>14.900.000</u></b>	<b><u>14.900.000</u></b>
Andre tilgodehavender.....	<u>61.402</u>	<u>85.852</u>
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b><u>61.402</u></b>	<b><u>85.852</u></b>
Likvide beholdninger .....	<u>80.739</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<b><u>142.141</u></b>	<b><u>85.852</u></b>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<b><u>15.042.141</u></b>	<b><u>14.985.852</u></b>

## Balance pr. 31. december 2020

### Passiver

Note	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
3 Indbetalt virksomhedskapital.....	15.894.005	15.894.005
Overført resultat.....	<u>-8.513.744</u>	<u>-9.353.699</u>
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b><u>7.380.261</u></b>	<b><u>6.540.306</u></b>
Kreditinstitutter.....	6.813.029	7.884.449
Kortfristet del af langfristet gæld.....	<u>600.000</u>	<u>600.000</u>
4 <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b><u>6.213.029</u></b>	<b><u>7.284.449</u></b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	600.000	600.000
Kreditinstitutter.....	0	6.627
Anden gæld.....	<u>848.851</u>	<u>554.470</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b><u>1.448.851</u></b>	<b><u>1.161.097</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b><u>7.661.880</u></b>	<b><u>8.445.546</u></b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b><u>15.042.141</u></b>	<b><u>14.985.852</u></b>
5 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

## Egenkapitalopgørelse

	Kontant andel af stamkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 31. december 2018.....	15.894.005	-10.043.221	5.850.784
Årets resultat.....		689.522	689.522
<b>Egenkapital pr. 31. december 2019.....</b>	<b>15.894.005</b>	<b>-9.353.699</b>	<b>6.540.306</b>
Egenkapital pr. 31. december 2019.....	15.894.005	-9.353.699	6.540.306
Årets resultat.....		839.955	839.955
Årets indskud.....	0		0
<b>Egenkapital pr. 31. december 2020.....</b>	<b>15.894.005</b>	<b>-8.513.744</b>	<b>7.380.261</b>

## Noter

	2020	2019
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Løn og gager.....	160.000	160.000
Bestyrelseshonorar.....	45.000	45.000
Skattefri kørselsgodtgørelser og diæter.....	14.994	16.513
<b>Personaleomkostninger i alt.....</b>	<b>219.994</b>	<b>221.513</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>2 Grunde og bygninger</b>		
Forudsætninger ved fastsættelse af dagsværdi:		
Lejeindtægt, netto.....	1.344.000	1.344.000
Krav til afkastrente.....	9%	9%
<b>3 Kontant andel af selskabets stamkapital</b>		
18 kommanditanparter á 883.000 kr.....	15.894.005	15.894.005
Den hertil svarende stamkapital udgør		
18 kommanditanparter á 2.250.000 kr.....	40.500.000	40.500.000
<b>Investorhæftelse</b>		
Stamkapital.....	40.500.000	40.500.000
Opkrævet stamkapital hos investorer.....	-15.894.005	-15.894.005
Samlet investorhæftelse pr. 31.12.2020.....	24.605.995	24.605.995
Pr. anpart (18 anparter).....	1.367.000	1.367.000
Af de 18 anparter ejes 2 anparter af komplementaren ApS Ulvej 23.		
<b>4 Langfristet gæld</b>		
Af langfristet gæld, t.kr. 6.213, forfalder t.kr. 3.813 efter mere end fem år.		
<b>5 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser</b>		
<b>Pantsætninger</b>		
Til sikkerhed for engagement med kreditinstitut, t.kr. 6.813, er deponeret ejerpantebreve i alt nom. t.kr. 62.600 med sikkerhed i selskabets ejendomme, regnskabsmæssig værdi t.kr. 14.900.		