

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

K/S Solrød Erhvervshuse

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

CVR-nr. 12 58 30 79

Årsrapport for 2019

(32. regnskabsår)

**Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 30. april 2020**

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 2019 - Aktiver	8
Balance pr. 31. december 2019 - Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Selskabsoplysninger

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

Regnskabsår 1. januar 2019 - 31. december 2019

Administrator Thyge C. 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 2019 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 revisionspligt er opfyldt.

Søllerød, den 10. marts 2020

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 2019 - 31. december 2019 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 10. marts 2020

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

Resultat før dagsværdiregulering og avance ved salg af ejendom (i 2018) er realiseret på niveau med sidste år og i niveau med forventningerne.

Resultat før dagsværdiregulering er et overskud på t.dkk 690.

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

Årets resultat, et overskud på t.dkk. 690, 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 2019 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.

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.

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

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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 amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse for 1. januar 2019 - 31. december 2019

Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	987.544	2.121.092
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme....	<u>0</u>	<u>366.863</u>
Resultat før finansielle poster	987.544	2.487.955
Finansielle omkostninger.....	<u>298.022</u>	<u>678.364</u>
Årets resultat	<u>689.522</u>	<u>1.809.591</u>
Resultatdisponering:		
Overført resultat.....	<u>689.522</u>	<u>1.809.591</u>
Disponeret i alt	<u>689.522</u>	<u>1.809.591</u>

Balance pr. 31. december 2019

Aktiver

Note	31.12.2019	31.12.2018
1 Grunde og bygninger.....	14.900.000	14.900.000
Anlægsaktiver i alt	14.900.000	14.900.000
Andre tilgodehavender.....	85.852	36.707
Tilgodehavender i alt	85.852	36.707
Likvide beholdninger	0	500.000
Omsætningsaktiver i alt	85.852	536.707
Aktiver i alt.....	14.985.852	15.436.707

Balance pr. 31. december 2019

Passiver

Note	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
2 Indbetalt virksomhedskapital.....	15.894.005	15.894.005
Overført resultat.....	-9.353.699	-10.043.221
Egenkapital i alt	<u>6.540.306</u>	<u>5.850.784</u>
Kreditinstitutter.....	7.884.449	8.836.884
Kortfristet del af langfristet gæld.....	600.000	600.000
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.284.449</u>	<u>8.236.884</u>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	600.000	600.000
Kreditinstitutter.....	6.627	87.515
Anden gæld.....	554.470	661.524
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.161.097</u>	<u>1.349.039</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>8.445.546</u>	<u>9.585.923</u>
Passiver i alt.....	<u>14.985.852</u>	<u>15.436.707</u>
4 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	Kontant andel af stamkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 31. december 2017.....	14.993.998	-11.852.812	3.141.186
Årets resultat.....		1.809.591	1.809.591
Årets indskud.....	900.007		900.007
Egenkapital pr. 31. december 2018.....	15.894.005	-10.043.221	5.850.784
Egenkapital pr. 31. december 2018.....	15.894.005	-10.043.221	5.850.784
Årets resultat.....		689.522	689.522
Årets indskud.....	0		0
Egenkapital pr. 31. december 2019.....	15.894.005	-9.353.699	6.540.306

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1 Grunde og bygninger		
Forudsætninger ved fastsættelse af dagsværdi:		
Lejeindtægt, netto.....	1.344.000	1.490.000
Krav til afkastrente.....	9%	10%
 2 Kontant andel af selskabets stamkapital		
18 kommanditanparter á kr. 883.000.....	<u>15.894.005</u>	<u>15.894.005</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>-15.894.005</u>	<u>-15.894.005</u>
 Samlet investorhæftelse pr. 31.12.2019.....	<u>24.605.995</u>	<u>24.605.995</u>
 Pr. anpart (18 anparter).....	<u>1.367.000</u>	<u>1.367.000</u>

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

3 Langfristet gæld

Af langfristet gæld, t.dkk 7.884, forfalder t.dkk 4.884 efter mere end fem år.

4 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Pantsætninger

Til sikkerhed for engagement med kreditinstitut, t.dkk 7.884, er deponeret ejerpantebreve i alt nom. t.dkk 62.600 med sikkerhed i selskabets ejendomme, regnskabsmæssig værdi t.dkk 14.900.