

GLB REVISION

Ejendommen Solvangsvej 11 ApS

Solvangsvej 11, 4681 Herfølge

CVR-nr. 21 10 51 98

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2016.



Karsten Richardt
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendommen Solvangsvej 11 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herfølge, den 18. november 2016

Direktion



Karsten Richardt

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Ejendommen Solvangsvej 11 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Solvangsvej 11 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 1, som omtaler at regnskabet er aflagt med fortsat drift for øje. Vi er enige i, at det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at søsterselskabets bankengagement faktisk bliver opretholdt.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har tabt over halvdelen af anpartskapitalen. Selskabets ledelse forventer, at egenkapitalen bliver fuldt ud retableret ved ændring i renteniveauet og ændring i den bogførte renteswap jf. note 2.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Køge, den 18. november 2016

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 30 82 19 63



Søren Windahl
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendommen Solvangsvej 11 ApS
Solvangsvej 11
4681 Herfølge

Telefon: 56274130

Telefax: 56274129

CVR-nr.: 21 10 51 98

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
19. regnskabsår

Direktion

Karsten Richardt

Revision

GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S
Fændediget 13
4600 Køge

Modervirksomhed

Holdingselskabet KARIC ApS

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive udlejningsvirksomhed, investering samt anden hermed efter direktionens skøn beslægtede virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 213.303 kr. mod 415.277 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -237.951 kr. mod -41.544 kr. sidste år.

Årets resultat er ekstraordinært påvirket af udgifter til reparation og vedligeholdelse kr. 274.345 af taget på pladehallen samt renovering af kloak og tagbrønde i forbindelse med vandskade.

Ledelsen anser årets resultat grundet ovennævnte ekstraordinære udgifter for ikke tilfredsstillende.

Usikkerhed om going concern

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor søsterselskabet Herfølge Kleinsmedie A/S's bankengagement. Ledelsen forventer, at bankengagementet bliver genforhandlet / fortsætter uændret det kommende regnskabsår, hvorfor kautionen ikke bliver aktuel, og regnskabet er derfor aflagt med fortsat drift for øje.

Kapitaltab

Selskabet har tabt over halvdelen af sin kapital. Kapitaltabet er opstået ved at markedsværdien af en renteswap har udviklet sig negativ i forbindelse med det lave renteniveau. Det er ledelsens opfattelse, at markedsværdien af renteswappen inden for en kortere periode vil ændre sig gunstigt for selskabet og at selskabets egenkapital i den forbindelse vil blive retableret.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Solvangsvej 11 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendommen Solvangsvej 11 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som en forpligtelse under posten "Forslag til udbytte for regnskabsåret".

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste	213.303	415.277
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-204.776	-204.776
Driftsresultat	8.527	210.501
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	86.696	95.095
Andre finansielle indtægter	0	29.905
Andre finansielle omkostninger	-371.374	-400.445
Resultat før skat	-276.151	-64.944
3 Skat af årets resultat	38.200	23.400
Årets resultat	-237.951	-41.544
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-237.951	-41.544
Disponeret i alt	-237.951	-41.544

Balance 30. juni

Aktiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	6.658.344	6.863.120
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.658.344</u>	<u>6.863.120</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.658.344</u>	<u>6.863.120</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.151.325	1.686.095
	Andre tilgodehavender	<u>1.010</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.152.335</u>	<u>1.686.095</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.152.335</u>	<u>1.686.095</u>
	Aktiver i alt	<u>7.810.679</u>	<u>8.549.215</u>

Balance 30. juni

Passiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
5 Anpartskapital	125.000	125.000
6 Overkurs ved emission	207.699	207.699
7 Reserve for opskrivninger	677.456	677.456
8 Overført resultat	-1.311.360	-956.021
Egenkapital i alt	-301.205	54.134
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	938.600	1.009.900
Hensatte forpligtelser i alt	938.600	1.009.900
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	4.350.698	4.742.642
Deposita	192.000	192.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.542.698	4.934.642
Kortfristet del af langfristet gæld	392.700	392.200
Gæld til pengeinstitutter	437.140	379.164
Modtagne forudbetalinger fra kunder	75.000	75.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	36.250
Anden gæld	1.710.746	1.667.925
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.630.586	2.550.539
Gældsforpligtelser i alt	7.173.284	7.485.181
Passiver i alt	7.810.679	8.549.215

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter

Noter

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
1. Usikkerhed om going concern		
Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor søsterselskabet Herfølge Kleinsmedie A/S's bankengagement. Ledelsen forventer, at bankengagementet bliver genforhandlet / fortsætter uændret det kommende regnskabsår, hvorfor kautionen ikke bliver aktuel, og regnskabet er derfor aflagt med fortsat drift for øje.		
2. Kapitaltab		
Selskabet har tabt over halvdelen af sin kapital. Kapitaltabet er opstået ved at markedsværdien af en renteswap har udviklet sig negativ i forbindelse med det lave renteniveau. Det er ledelsens opfattelse, at markedsværdien af renteswappen inden for en kortere periode vil ændre sig gunstigt for selskabet og at selskabets egenkapital i den forbindelse vil blive retableret.		
3. Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-38.200	-23.400
	<u>-38.200</u>	<u>-23.400</u>
4. Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo		<u>9.748.468</u>
Kostpris ultimo		<u>9.748.468</u>
Opskrivninger primo		<u>677.456</u>
Opskrivninger ultimo		<u>677.456</u>
Af- og nedskrivninger primo		3.562.804
Årets afskrivninger		<u>204.776</u>
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>3.767.580</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>6.658.344</u>

Noter

	30/6 2016 kr.	30/6 2015 kr.		
5. Anpartskapital				
Anpartskapital primo	125.000	125.000		
	125.000	125.000		
6. Overkurs ved emission				
Overkurs ved emission primo	207.699	207.699		
	207.699	207.699		
7. Reserve for opskrivninger				
Reserve for opskrivninger primo	677.456	677.456		
	677.456	677.456		
8. Overført resultat				
Overført resultat primo	-956.021	-914.180		
Årets overførte overskud eller underskud	-237.951	-41.544		
Regulering af renteswap til markedsværdi	-150.488	-297		
Skat af regulering renteswap	33.100	0		
	-1.311.360	-956.021		
9. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 30/6 2016 kr.	Gæld i alt 30/6 2015 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	392.700	2.793.398	4.743.398	5.134.842
Deposita	0	0	192.000	192.000
	392.700	2.793.398	4.935.398	5.326.842

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.743 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 6.658 t.kr.

Udover prioritetsgæld er der tinglyst ejerpantebrev stort kr. 3.650.000, som ligger til sikkerhed over for eget og søsterselskabet Herfølge Kleinsmedie A/S's bankengagement.

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskylnerkaution for søstervirksomheds banklån og afgivne bankgarantier. Søstervirksomheds bankgæld og afgivne garantier udgør pr. 30. juni 2016 i alt 5.521 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Holdingselskabet Karic ApS, CVR-nr. 26897300 som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.