

Ejendomsselskabet Søllerød Kro K/S

Søllerødvej 35, 2840 Holte

Årsrapport for

2016

CVR-nr. 21 79 11 48

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. juni 2017.

Michael Jordan
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Ejendomsselskabet Søllerød Kro K/S.

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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 5. juni 2017

Daglig ledelse

Søllerød Kro, Komplementarselskab ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i Ejendomsselskabet Søllerød Kro K/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Søllerød Kro K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 5. juni 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Søllerød Kro K/S
Søllerødvej 35
2840 Holte

CVR-nr.: 21 79 11 48
Stiftet: 1. november 1998
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
19. regnskabsår

Direktion

Søllerød Kro, Komplementarselskab ApS

Komplementar

Søllerød Kro, Komplementarselskab ApS

Daglig ledelse

Søllerød Kro, Komplementarselskab ApS

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Øster Allé 42
2100 København Ø
Telefon: 35 38 48 88
www.martinsen.dk

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets ordinære resultat efter skat udgør 401 t.kr. mod 226 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Søllerød Kro K/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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.

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

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Den i resultatopgørelsen anførte huslejeindtægt indeholder såvel husleje som de hos lejere opkrævede skatter og afgiver mv.

Huslejeindtægten er som øvrige indtægter og udgifter periodiseret pr. balancedagen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelsesomkostninger og administrative omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

I tilknytning til årsrapporten er udarbejdet opgørelse udvisende det skattemæssige resultat for året.

Realisationen af ejendommene til den i balancen anførte værdi vil udløse genbeskatning af foretagne skattemæssige afskrivninger. Beskatningens omfang vil afhænge af størrelsen af de af ejerne foretagne skattemæssige afskrivninger og er derfor ikke optaget i balancen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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.

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

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

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 kr.
Lejeindtægter	816.000	816.000
Andre eksterne omkostninger	-3.350	-15.000
Øvrige ejendomsomkostninger	-111.515	-115.748
Bruttoresultat	701.135	685.252
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-138.816	-155.055
Resultat før finansielle poster	562.319	530.197
Andre finansielle indtægter	0	6
Øvrige finansielle omkostninger	-161.374	-304.268
Årets resultat	400.945	225.935
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	400.945	225.935
Disponeret i alt	400.945	225.935

Balance 31. december

Aktiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
1 Grunde og bygninger	14.437.326	14.576.142
Materielle anlægsaktiver i alt	14.437.326	14.576.142
Anlægsaktiver i alt	14.437.326	14.576.142
Omsætningsaktiver		
Likvide beholdninger	0	67.901
Omsætningsaktiver i alt	0	67.901
Aktiver i alt	14.437.326	14.644.043

Balance 31. december

Passiver		2016	2015
<u>Note</u>		kr.	kr.
Egenkapital			
2	Stamkapital	100.000	100.000
3	Kapitalkonti	7.316.571	6.865.143
	Egenkapital i alt	7.416.571	6.965.143
Gældsforpligtelser			
4	Gæld til realkreditinstitutter	3.432.978	3.662.372
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.432.978	3.662.372
	Gældsforpligtelser	330.000	330.000
	Gæld til pengeinstitutter	3.237.777	3.666.528
	Anden gæld	20.000	20.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.587.777	4.016.528
	Gældsforpligtelser i alt	7.020.755	7.678.900
	Passiver i alt	14.437.326	14.644.043
5	Eventualposter		

Noter

	2016 kr.	2015 kr.
1. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	13.222.798	13.222.798
Kostpris 31. december	13.222.798	13.222.798
Opskrivninger 1. januar	3.778.378	3.778.378
Opskrivninger 31. december	3.778.378	3.778.378
Afskrivninger 1. januar	-2.425.034	-2.269.979
Årets afskrivninger	-138.816	-155.055
Afskrivninger 31. december	-2.563.850	-2.425.034
Regnskabsmæssig værdi 31. december	14.437.326	14.576.142
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016	16.900.000	16.900.000
2. Stamkapital		
Stamkapital 1. januar	100.000	100.000
	100.000	100.000
3. Kapitalkonti		
Saldo 1. januar	6.865.143	6.307.157
Hævet / indskudt i året	50.483	332.051
Overført af årets resultat	400.945	225.935
	7.316.571	6.865.143
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.762.978	3.992.372
Heraf forfalder inden for 1 år	-330.000	-330.000
	3.432.978	3.662.372
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	2.013.000	2.345.000

Noter

5. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ejerpantebrev, 4.653 t.kr., og skadesløsbrev, 3.000 t.kr., er lagt til sikkerhed for bankgæld. Til sikkerhed for prioritetsgæld er der givet sikkerhed i ejendommen.