

**Ejendomsselskabet Søllerød Kro K/S**

**Søllerødvej 35, 2840 Holte**

---

**Årsrapport for**

**2015**

---

**CVR-nr. 21 79 11 48**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. juni 2016.

---

**Michael Jordan**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

**Selskabsoplysninger**

- 4 Selskabsoplysninger

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 10. juni 2016

### **Daglig ledelse**

Søllerød Kro, Komplementarselskab ApS

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til kommanditisterne i Ejendomsselskabet Søllerød Kro K/S**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Søllerød Kro K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 påtegning på årsregnskabet**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 10. juni 2016

### **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  
39. 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](http://www.martinsen.dk)

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Søllerød Kro K/S 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.

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 afgifter 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.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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 ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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>	2015 kr.	2014 t.kr.
Nettoomsætning	816.001	816
Andre eksterne omkostninger	-15.000	-3
Øvrige ejendomsomkostninger	-115.749	-151
Afskrivninger	-155.055	-165
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>530.197</b>	<b>497</b>
Andre finansielle indtægter	6	0
Øvrige finansielle omkostninger	-304.268	-282
<b>Årets resultat</b>	<b>225.935</b>	<b>215</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	225.935	215
<b>Disponeret i alt</b>	<b>225.935</b>	<b>215</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		kr.	t.kr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	14.576.142	14.731
	Materielle anlægsaktiver i alt	14.576.142	14.731
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>14.576.142</b>	<b>14.731</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	67.901	22
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>67.901</b>	<b>22</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>14.644.043</b>	<b>14.753</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>			
3	Stamkapital	100.000	100
4	Kapitalkonti	6.865.143	6.307
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.965.143</b>	<b>6.407</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
5	Prioritetsgæld	3.662.372	3.994
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.662.372	3.994
	Kortfristet del af langfristet gæld	330.000	330
	Gæld til pengeinstitutter	3.666.528	4.002
	Anden gæld	20.000	20
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.016.528	4.352
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.678.900</b>	<b>8.346</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>14.644.043</b>	<b>14.753</b>
<b>6</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme.

### 2. Materielle anlægsaktiver

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>	
Kostpris 1. januar	13.222.798	
Tilgang	0	
Afgang	0	
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>13.222.798</b>	
Opskrivninger 1. januar	3.778.378	
Årets opskrivninger	0	
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b>3.778.378</b>	
Afskrivninger 1. januar	2.269.979	
Årets afskrivninger	155.055	
<b>Afskrivninger 31. december</b>	<b>2.425.034</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>14.576.142</b>	
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015	16.900.000	
	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>3. Stamkapital</b>		
Stamkapital 1. januar	100.000	100
	<b>100.000</b>	<b>100</b>
<b>4. Kapitalkonti</b>		
Saldo 1. januar	6.307.157	6.133
Hævet / indskudt i året	332.051	-41
Overført af årets resultat	225.935	215
	<b>6.865.143</b>	<b>6.307</b>

**Noter**

---

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>5. Prioritetsgæld</b>		
Prioritetsgæld i alt	3.992.372	4.324
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-330.000</u>	<u>-330</u>
	<b><u>3.662.372</u></b>	<b><u>3.994</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.345.000</u>	<u>2.677.000</u>

**6. 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.