

SOLBJERGVEJ 3 ApS

Brogade 50
4100 Ringsted

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

31/05/2017

Peter Hermanns
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

SOLBJERGVEJ 3 ApS

Brogade 50

4100 Ringsted

CVR-nr: 35805893

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Revisor

BRENDSTRUP REVISION ApS

Håndværkerbakken 17

2630 Taastrup

DK Danmark

CVR-nr: 14371435

P-enhed: 1000731255

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Solbjergvej 3 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 27/05/2017

Direktion

Peter Hermanns
Direktør

Bestyrelse

Kirsten Sonne Hermanns

Christian Sonne Bang

Torben Steen Hansen

Peter Hermanns

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Solbjergvej 3 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Solbjergvej 3 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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.

Taastrup, 27/05/2017

Jørn Brendstrup
Registreret revisor
BRENDSTRUP REVISION ApS
CVR: 14371435

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering, udlejning og udvikling af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

I henhold til årsregnskabslovens §32, stk. 1 begynder resultatopgørelsen med posten Bruttofortjeneste. Posten Bruttofortjeneste er et resultat af nettoomsætningen med fradrag af vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen hidrører fra salg af tjenesteydelser til kunderne i form af udlejning af lokaler samt service-, drifts- og bygningsmæssige ydelser.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter til de danske skattemyndigheder.

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

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

Bygninger 50 år.

Aktiver med en kostpris på under den skattemæssige beløbsgrænse pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Finansielle anlægsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealiseringsværdien.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen, som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssig underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Afledte finansielle instrumenter (renteswap)

Renteswap indregnes ved etablering i balance til kostpris og efterfølgende måles til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af renteswaps indgår i langfristet gældsforpligtelser, idet de kan henføres til selskabets prioritetsgæld. Årets ændringer i dagsværdien af ovenstående renteswaps, indregnes direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		3.776.682	3.513.932
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-797.636	-797.636
Resultat af ordinær primær drift		2.979.046	2.716.296
Andre finansielle indtægter		0	1.526
Øvrige finansielle omkostninger		-841.624	-1.024.561
Ordinært resultat før skat		2.137.422	1.693.261
Skat af årets resultat	2	-470.257	-327.282
Årets resultat		1.667.165	1.365.979
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.667.165	1.365.979
I alt		1.667.165	1.365.979

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		43.343.281	44.140.917
Materielle anlægsaktiver i alt	3	43.343.281	44.140.917
Anlægsaktiver i alt		43.343.281	44.140.917
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	9.617
Andre tilgodehavender		0	217.584
Tilgodehavender i alt		0	227.201
Likvide beholdninger		3.251.128	3.067.028
Omsætningsaktiver i alt		3.251.128	3.294.229
Aktiver i alt		46.594.409	47.435.146

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.	4	50.000	50.000
Overført resultat		3.614.016	1.946.851
Sikringsfond		-3.484.930	-2.380.502
Egenkapital i alt		179.086	-383.651
Hensættelse til udskudt skat		1.195.442	824.172
Hensatte forpligtelser i alt		1.195.442	824.172
Gæld til realkreditinstitutter		29.671.122	30.111.545
Gæld til banker		0	1.991.705
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		3.484.930	2.380.502
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	33.156.052	34.483.752
Gæld til realkreditinstitutter		384.488	382.000
Gæld til banker			831.268
Leverandører af varer og tjenesteydelser		48.250	22.647
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		8.000.000	8.000.000
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		2.000.000	2.000.000
Skyldig selskabsskat		98.963	35.132
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.532.128	1.239.826
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		12.063.829	12.510.873
Gældsforpligtelser i alt		45.219.881	46.994.625
Passiver i alt		46.594.409	47.435.146

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2016 kr.	2015 kr.
Bygninger	797.636	797.636
	<u>797.636</u>	<u>797.636</u>

2. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	98.963	35.132
Ændring af udskudt skat	371.270	645.734
Regulering af tidl. års skatter	24	0
Skat vedr. sambeskatning	0	-353.584
	<u>470.257</u>	<u>327.282</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	45.536.780
Tilgang	0
Afgang	-0
Kostpris ultimo	<u>45.536.780</u>
Af- og nedskrivning primo	-1.395.863
Årets afskrivning	-797.636
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>-2.193.499</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>43.343.281</u>

Værdien af grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1 oktober 2016 udgør kr. 31.500.000.

4. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 50.000 anparter a 1 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af langfristet gæld til realkreditinstitutter forfalder kr.
28.177.882 efter 5 år.

Kursværdi pr. 31/12 2016 udgør kr. 30.327.036.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter består udelukkende af renteswaps (variabel til fast), som afdækker selskabets variabelt forrentede lån. Selskabet optager som udgangspunkt lån med variabel rente og ændrer denne til en fast rente ved indgåelse af renteswaps.

Der er optaget renteswap på kr. 23.369.000 fra Cibor 3M til 2,75% fast rente i perioden 30/6 2017 til 29/12 2023.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor kr. 30.107.925, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 43.343.281.