

Solrød Ejendomme A/S


Islevdalvej 158

2610 Rødovre

(CVR-nr. 39 00 43 13)

Årsrapport for 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29 / 3 2016



Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

	Side
Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskabet	Solrød Ejendomme A/S Islevdalvej 158 2610 Rødovre
	CVR-nr.: 39 00 43 13
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2015
Aktivitet	Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme.
Bestyrelse	Svend-Aage Dreist Hansen, formand Kim Pouli Jensen Claus Rohde Niels Knuppert-Hansen
Direktion	Niels Knuppert-Hansen
Revisor	Addere Revision statsautoriseret revisionspartnerselskab Galoche Allé 6, 4600 Køge www.addere.dk

Ledelsespåtegning

3

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Solrød Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 22. februar 2016

Direktion



Niels Knuppert-Hansen

Bestyrelse



Svend-Aage Dreist Hansen
formand



Kim Pouli Jensen



Claus Rohde



Niels Knuppert-Hansen

Til kapitalejerne i Solrød Ejendomme A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Solrød Ejendomme A/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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante for virksomhedens 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 virksomhedens 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.

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.

Køge, den 22. februar 2016

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
(CVR-nr. 34 58 99 92)



Søren Nielsen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Solrød Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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.

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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages der hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen 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 med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

Skat af årets resultat

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver 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 og eventuel restværdi:

Bygninger, 30 år

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver omfatter, afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

9

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste	514.772	548.187
Af- og nedskrivninger	-102.097	-102.097
Driftsresultat	412.675	446.090
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	273.980	281.551
Andre finansielle indtægter	99.913	125.655
Andre finansielle omkostninger	-137.062	-150.493
Resultat før skat	649.506	702.803
1 Skat af årets resultat	-154.744	-173.402
ÅRETS RESULTAT	494.762	529.401
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	494.762	529.401
Anvendelse i alt	494.762	529.401

Balance pr. 31. december

10

AKTIVER

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger	5.034.650	5.136.747
Materielle anlægsaktiver i alt	5.034.650	5.136.747
ANLÆGSAKTIVER I ALT	5.034.650	5.136.747
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.213.756	6.802.835
Periodeafgrænsningsposter	17.398	17.158
Tilgodehavender i alt	6.231.154	6.819.993
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	6.231.154	6.819.993
AKTIVER I ALT	11.265.804	11.956.740

Balance pr. 31. december

11

PASSIVER

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Selskabskapital	900.000	900.000
Overført resultat	4.511.350	4.016.588
2 EGENKAPITAL I ALT	5.411.350	4.916.588
1 Udskudt skat	122.078	116.823
HENSÆTTELSER I ALT	122.078	116.823
Gæld til realkreditinstitutter	4.990.587	5.398.888
Anden gæld	172.401	171.098
3 Langfristet gæld i alt	5.162.988	5.569.986
Gæld til realkreditinstitutter	403.890	397.386
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.000	28.000
Selskabsskat	57.492	43.407
Anden gæld	86.006	884.550
Kortfristet gæld i alt	569.388	1.353.343
GÆLD I ALT	5.732.376	6.923.329
PASSIVER I ALT	11.265.804	11.956.740
4 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	149.492	167.407
Årets regulering af udskudt skat	5.255	5.996
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-3	-1
	<u>154.744</u>	<u>173.402</u>
2 Egenkapital		
Selskabskapital		
Selskabskapital	900.000	900.000
	<u>900.000</u>	<u>900.000</u>
Selskabskapitalen består af 900 aktier á kr. 1.000.		
Overført resultat		
Saldo primo	4.016.588	3.487.187
Årets resultat	494.762	529.401
	<u>4.511.350</u>	<u>4.016.588</u>
Egenkapital ultimo	<u>5.411.350</u>	<u>4.916.588</u>
3 Langfristet gæld		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>3.369.820</u>	<u>3.795.512</u>

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
4 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Eventualforpligtelser		
Selskabet har afgivet ubegrænset selvskyldnerkaution overfor søsterselskabets bankgæld	<u>9.189.784</u>	<u>10.792.873</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:		
Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>9.590.000</u>	<u>9.590.000</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>5.034.650</u>	<u>5.136.747</u>
Til sikkerhed for søsterselskabets gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende		
Ejerpantebrev i ejendom	<u>7.700.000</u>	<u>7.700.000</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>5.034.650</u>	<u>5.136.747</u>