

# Sneglehuset ApS

Engelsborgvej 31  
2800 Kgs Lyngby  
CVR-nr. 10 08 09 16

## Årsrapport for 2016/17

(16. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. februar 2018

---

Sten Glarkrog

dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Sneglehuset ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 6. februar 2018

### Direktion

Sten Glarkrog

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Sneglehuset ApS

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sneglehuset ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis, 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

## Den uafhængige revisors erklæringer

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

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

Taastrup, den 6. februar 2018

JH Revision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 55 39 97 19

Jan Hansen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne6447

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Sneglehuset ApS  
Engelsborgvej 31  
2800 Kgs Lyngby

CVR-nr.: 10 08 09 16

Regnskabsperiode: 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Stiftet: 2. januar 2002

Hjemsted: Lyngby-Taarbæk

### Direktion

Sten Glarkrog

### Revisor

JH Revision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Struergade 12, 1. th. 12  
2630 Taastrup

### Pengeinstitut

Sydbank  
Hovedgaden 53  
2970 Hørsholm

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje erhvervsejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/17 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 241.744, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på kr. 2.199.323.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Resultatopgørelse 1. oktober 2016 - 30. september 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/2017</u> kr.	<u>2015/2016</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>453.488</b>	<b>411.917</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>-31.885</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>453.488</b>	<b>380.032</b>
Finansielle indtægter	1	0	73.081
Finansielle omkostninger	2	<u>-143.567</u>	<u>-249.754</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>309.921</b>	<b>203.359</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-68.177</u>	<u>-44.734</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>241.744</u></b>	<b><u>158.625</u></b>
Foreslået udbytte		164.075	149.799
Overført resultat		<u>77.669</u>	<u>8.826</u>
		<b><u>241.744</u></b>	<b><u>158.625</u></b>



## Balance pr. 30. september 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>9.000.000</u>	<u>9.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>9.000.000</u>	<u>9.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>9.000.000</u>	<u>9.000.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		164.075	167.956
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>3.320</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>164.075</u>	<u>171.276</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>57.973</u>	<u>103.344</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>222.048</u>	<u>274.620</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>9.222.048</u>	<u>9.274.620</u>

## Balance pr. 30. september 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.910.248	1.832.578
Foreslået udbytte for regnskabsåret		164.075	149.799
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b><u>2.199.323</u></b>	<b><u>2.107.377</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		692.557	693.042
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>692.557</u></b>	<b><u>693.042</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.834.604	5.953.307
Selskabsskat		68.662	75.724
Deposita		270.000	270.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b><u>6.173.266</u></b>	<b><u>6.299.031</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	120.000	120.000
Anden gæld		36.902	55.170
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>156.902</u></b>	<b><u>175.170</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>6.330.168</u></b>	<b><u>6.474.201</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>9.222.048</u></b>	<b><u>9.274.620</u></b>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter til årsrapporten

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>73.081</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>73.081</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>143.567</u>	<u>249.754</u>
	<b><u>143.567</u></b>	<b><u>249.754</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	68.662	75.724
Årets udskudte skat	<u>-485</u>	<u>-30.990</u>
	<b><u>68.177</u></b>	<b><u>44.734</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. oktober 2016	5.749.104
Kostpris 30. september 2017	5.749.104
Værdireguleringer 1. oktober 2016	3.250.896
Værdireguleringer 30. september 2017	3.250.896
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017</b>	<b>9.000.000</b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ejendommens normale driftsresultat udgør ca. kr. 450.000

Forretningskravet udgør 5,0%

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25% kr.	Basis kr.	0,25 % kr.
Afkastprocent	4,75	5,00	5,25
Dagsværdi	9.473.684	9.000.000	8.571.429
Ændring i dagsværdi	473.684	0	-428.571

## Noter til årsrapporten

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. oktober 2016	125.000	1.832.579	149.799	2.107.378
Betalt ordinært udbytte	0	0	-149.799	-149.799
Årets resultat	0	77.669	164.075	241.744
<b>Egenkapital 30. september 2017</b>	<b>125.000</b>	<b>1.910.248</b>	<b>164.075</b>	<b>2.199.323</b>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2016	Gæld 30. september 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.073.307	5.834.604	120.000	0
Selskabsskat	75.724	68.662	0	0
Deposita	270.000	270.000	0	0
	<b>6.419.031</b>	<b>6.173.266</b>	<b>120.000</b>	<b>0</b>

### 7 Eventualposter m.v.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsregnskabet for Ego Holding, Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.021 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2017 udgør t.kr. 9.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t. kr. 1.000, og skadeløsbrev t. kr. 1.100, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Skadeløsbrev på t. kr. 1.100 ligger til sikkerhed for gæld til Sydbank.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sneglehuset ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg (lejeindtægter) indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv..

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

## Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på armslængde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at værdiansættelsen skal ske på baggrund af diskonteringsmodeller der tager udgangspunkt i skønnet afkastkrav der er baseret på markedsniveauet.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2017 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Tilgodehaver**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **Selskabsskat 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 gældsforpligtelser 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.