

# Sneppegaarden ApS

Stockholmsgade 37, 2., 2100 København Ø  
CVR-nr. 11 47 18 11

## Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 13.05.16

H. Høgsbro Holm  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Snepegaarden ApS  
c/o H. Høgsbro Holm & Kristian Nørgaard Administration ApS  
Stockholmsgade 37, 2.  
2100 København Ø  
Telefon: 35 43 43 06  
Hjemsted: København  
CVR-nr.: 11 47 18 11

---

**Bestyrelse**

---

Henrik Balling  
Henning Høgsbro Holm  
Ingeborg Katrine Birgitte Holm  
Torkil Holm  
Birgitte Nørgaard  
Kristian Nørgaard

---

**Direktion**

---

Birgitte Nørgaard

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitutter**

---

Nordea Bank Danmark A/S  
Danske Bank  
Nykredit Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Sneppegaarden ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. april 2016

**Direktionen**

Birgitte Nørgaard

**Bestyrelsen**

Henrik Balling

Henning Høgsbro Holm

Ingeborg Katrine Birgitte Holm

Torkil Holm

Birgitte Nørgaard

Kristian Nørgaard

**Til kapitalejerne i Snepegaarden ApS****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Snepegaarden ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 8. april 2016

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Egholm Alsted  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at eje og drive ejendommen matr. nr. 633 og 1051, Utterslev København.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 4.663.502 mod DKK 14.104.740 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 82.992.830.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Lejeindtægter</b>	<b>4.455.233</b>	<b>4.396.050</b>
Ejendomsomkostninger	-2.653.766	-1.888.852
Andre eksterne omkostninger	-1.087.729	-1.144.240
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>713.738</b>	<b>1.362.958</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.345.000	16.590.000
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>4.058.738</b>	<b>17.952.958</b>
Andre finansielle indtægter	1.646.867	649.896
Andre finansielle omkostninger	-156.075	-613.541
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>1.490.792</b>	<b>36.355</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>5.549.530</b>	<b>17.989.313</b>
<sup>1</sup> Skat af årets resultat	-886.028	-3.884.573
<b>Årets resultat</b>	<b>4.663.502</b>	<b>14.104.740</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.632.000	1.632.000
Overført resultat	3.031.502	12.472.740
<b>I alt</b>	<b>4.663.502</b>	<b>14.104.740</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	76.935.000	73.590.000
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>76.935.000</b>	<b>73.590.000</b>
3	Andre værdipapirer og kapitalandele	31.482.391	30.429.373
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>31.482.391</b>	<b>30.429.373</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>108.417.391</b>	<b>104.019.373</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	13.074	43.791
	Tilgodehavende selskabsskat	4.637	5.339
	Andre tilgodehavender	44.339	114.569
	Periodeafgrænsningsposter	8.970	8.873
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>71.020</b>	<b>172.572</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	4.125	10.360
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>4.125</b>	<b>10.360</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.551.259</b>	<b>1.676.320</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.626.404</b>	<b>1.859.252</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>110.043.795</b>	<b>105.878.625</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	204.000	204.000
	Overført resultat	82.788.830	79.757.328
<b>4</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>82.992.830</b>	<b>79.961.328</b>
	Hensættelser til udskudt skat	13.567.698	12.681.668
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>13.567.698</b>	<b>12.681.668</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	9.110.033	9.115.028
<b>5</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.110.033</b>	<b>9.115.028</b>
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.872.351	1.772.196
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	286.290	165.719
	Anden gæld	582.593	550.686
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.632.000	1.632.000
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.373.234</b>	<b>4.120.601</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.483.267</b>	<b>13.235.629</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>110.043.795</b>	<b>105.878.625</b>

6 Eventualforpligtelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

### Afskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer. Regulering af gæld til realkreditinstitutter mv. til dagsværdi indregnes løbende som finansiell indtægt eller omkostning.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres på grundlag af en vurderet handelspris. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurdering af ejendommens dagsværdi.

### Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som gældsforpligtelse.

**Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

### **Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra lejere**

Modtagne forudbetalinger fra lejere omfatter beløb modtaget fra lejere forud for tidspunktet for fakturering af boperioden.

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>1. Skatter</b>		
Årets aktuelle skat	0	-42
Årets udskudte skat	886.030	3.884.620
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-2	-5
I alt	886.028	3.884.573

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	1.671.302
Kostpris pr. 31.12.15	1.671.302
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.14	71.918.698
Dagsværdireguleringer i året	3.345.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.15	75.263.698
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	76.935.000

**3. Andre værdipapirer og kapitalandele**

Beløb i DKK	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
Kostpris pr. 31.12.14	9.597.085
Kostpris pr. 31.12.15	9.597.085
Opskrivninger pr. 31.12.14	20.832.288
Opskrivninger i året	1.053.018
Opskrivninger pr. 31.12.15	21.885.306
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	31.482.391

**4. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15</i>		
Saldo pr. 01.01.15	204.000	79.757.328
Forslag til resultatdisponering	0	3.031.502
Saldo pr. 31.12.15	204.000	82.788.830

Selskabskapitalen fordeler sig på kapitalandele á DKK 1.000, DKK 200 og DKK 100.



## 5. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	0	8.905.208	9.110.033	9.115.028

## 6. Eventualforpligtelser

Der er tinglyst ejerpantebrev nom. DKK 500.000 beroende hos administrator.

For den samlede prioritetsgæld pr. 31.12.15 DKK 5.030.000 og DKK 4.000.000, er der pant i ejendommen.

Vedligeholdelsesforpligtelser, Grundejernes Investeringsfond pr. 31.12.15 udgør henholdsvis for §18 DKK 0 og for §18b DKK 121.417.