

SMEDELUNDEN HOLBÆK ApS

Lindebjergvej 11
4300 Holbæk

Årsrapport
1. oktober 2015 - 30. september 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

28/02/2017

Palle Larsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	12
-------------------------	----

Balance	13
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	15
----------------------------	----

Noter	16
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	SMEDELUNDEN HOLBÆK ApS Lindebjergvej 11 4300 Holbæk
	CVR-nr: 27020992 Regnskabsår: 01/10/2015 - 30/09/2016
Bankforbindelse	Sparekassen Sjælland Isefjords Allé 5 4300 Holbæk
Revisor	REVISORGÅRDEN HOLBÆK REGISTRERET REVISORAKTIESELSKAB Kalundborgvej 60 4300 Holbæk DK Danmark CVR-nr: 19720705 P-enhed: 1003950290

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2015/16 for Smedelunden Holbæk ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 til 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 17/12/2016

Direktion

Palle Larsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Smedelunden Holbæk ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Smedelunden Holbæk ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015– 30. september 2016, omfattende 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 relevant 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og for regnskabsåret 1. oktober 2015 – 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Holbæk, 17/12/2016

Roland Petersen
regstreret revisor
REVISORGÅRDEN HOLBÆK REGISTRERET REVISORAKTIESELSKAB
CVR: 19720705

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er investering og kapitalanbringelse, samt virksomhed naturligt forbundet hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

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. Der er foretaget enkelte tilvalg fra de øvrige regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 og 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, vedrører udlejning af ejendomme. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, og kørselsgodtgørelse til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret og omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede kursgevinster og -tab gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under a'conto-skatteordningen mv.

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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregningen af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme måles i tre kategorier, baseret på fastlagte kriterier for hver ejendomstype.

Investerings ejendomme (Porteføljeejendomme)

Investerings ejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger

Investerings ejendomme måles til kostpris tillagt/reduceret med eventuelle op- og nedskrivninger samt 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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid	Restværdi
Investerings ejendomme	50 år	78 %

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 andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Handelsejendomme

Handelsejendomme omfatter ejendomme, der er opført eller anskaffet med videresalg for øje indenfor en kortere årrække. Handelsejendomme omfatter ikke ejendomme under ombygning, idet disse klassificeres som projektejendomme.

Handelsejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL §44. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, tinglysning mv. Efterfølgende forøges kostpris med eventuelle omkostninger, som forbedre ejendommens værdi, når denne kan opgøres pålideligt.

Handelsejendomme behandles regnskabsmæssig som varebeholdninger. Handelsejendomme nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af handelsejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen.

En handelsejendom kan reklassificeres til investerings ejendomme eller projektejendomme, såfremt ledelsen træffer beslutning herom og når det enten ikke længere er hensigt af afhænde ejendomme inden for en kortere årrække, eller når ejendomme i væsentlig omfang undergår opførelse, ombygning og/eller renovering. Overførsel fra handelsejendom til investerings ejendom sker til dagsværdi på overførselsdagen. Overførsel fra handelsejendom til projektejendom sker til kostprisen eller nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere.

Projektejendomme

Projektejendomme omfatter ejendomme, der er anskaffet med henblik på opførelse, ombygning og/eller renovering. Efter projektejendomme opførelse, ombygning og/eller renovering reklassificeres disse til handelsejendomme eller investeringsejendomme.

Projektejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL §40. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, tinglysning mv. Efterfølgende forøges kostpris med eventuelle omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygning og/eller renovering.

Projektejendomme behandles regnskabsmæssig som materielle anlægsaktiver under opførelse og nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af projektejendomme til genindvindingsværdien føres over resultatopgørelse.

Der afskrives ikke på projektejendomme, idet færdiggjorte projektejendomme reklassificeres til enten handels- eller investeringsejendomme.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver er gældsbreve som måles til kostpris og reduceret med kursregulering.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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. Den aktuelle skat afsættes med den for indkomståret aktuelle skattesats.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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, 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som rentekomkostninger 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 lånoptagelses-tidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, A-skat og AM-bidrag samt skattekontoen gæld måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. okt 2015 - 30. sep 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttoresultat		1.086.977	991.810
Personaleomkostninger	1	-54.193	-34.946
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-94.715	-92.602
Resultat af ordinær primær drift		938.069	864.262
Andre finansielle indtægter		33.757	7.412
Øvrige finansielle omkostninger		-682.217	-672.801
Ordinært resultat før skat		289.609	198.873
Skat af årets resultat	3	-77.654	-42.000
Årets resultat		211.955	156.873
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		211.955	156.873
I alt		211.955	156.873

Balance 30. september 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger		35.711.128	22.339.363
Materielle anlægsaktiver i alt	4	35.711.128	22.339.363
Andre tilgodehavender		350.796	386.121
Finansielle anlægsaktiver i alt	5	350.796	386.121
Anlægsaktiver i alt		36.061.924	22.725.484
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1.546
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	126.949
Tilgodehavende skat		9.682	0
Andre tilgodehavender		3.454.992	18.110
Periodeafgrænsningsposter		108.957	40.840
Tilgodehavender i alt		3.573.631	187.445
Likvide beholdninger		386.423	0
Omsætningsaktiver i alt		3.960.054	187.445
Aktiver i alt		40.021.978	22.912.929

Balance 30. september 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		140.000	140.000
Overført resultat		403.703	191.748
Forslag til udbytte			0
Egenkapital i alt		543.703	331.748
Hensættelse til udskudt skat		193.000	83.000
Hensatte forpligtelser i alt		193.000	83.000
Gæld til realkreditinstitutter		6.052.038	6.323.305
Gæld til banker		17.162.427	15.026.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		308.353	237.063
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	23.522.818	21.586.368
Gæld til realkreditinstitutter		249.360	249.360
Gæld til banker		0	62.527
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.353.194	105.851
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		141.323	377.644
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		18.580	116.306
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	125
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		15.762.457	911.813
Gældsforpligtelser i alt		39.285.275	22.498.181
Passiver i alt		40.021.978	22.912.929

Egenkapitalopgørelse 1. okt 2015 - 30. sep 2016

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	140.000	191.748	0	331.748
Betalt udbytte	0		0	0
Årets resultat	0	211.955	0	211.955
Egenkapital, ultimo	140.000	403.703	0	543.703

Noter

1. Personaleomkostninger

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
Løn og gager	31.650	31.650
Udgifter til social sikring	4.235	0
Lønrefusioner	-1.808	0
Andre omkostninger til social sikring (kørselsgodtgørelse)	1.369	3.296
	54.193	34.946

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
Ejendomme	94.715	92.602
	94.715	92.602

3. Skat af årets resultat

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-5.324	0
Regulering vedrørende tidligere år	-27.022	0
Regulering af udskudt skat	110.000	42.000
	77.654	42.000

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings ejendomme kr.	Projekt ejendomme kr.
Kostpris primo	20.309.295	2.249.115
Tilgang i årets løb	2.496.717	13.360.996
Afgang i årets løb	0	-2.391.233
	22.806.012	13.218.878
Akkumulerede afskrivninger primo	-219.047	0
Årets afskrivninger	-94.715	0
Årets nedskrivninger	0	0
	-313.762	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	22.492.250	13.218.878

5. Finansielle anlægsaktiver i alt

Diverse tilgodehavender	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Gældsbrev, Den Lille Grønne	202.500	237.825
Gældsbrev, Jeanette Søgaard	148.296	148.296
	350.796	386.121

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 4.964.404 efter mere end 5 år.

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Slutstenen ApS og hæfter som følge heraf solidarisk for sambeskatningens samlede selskabsskatter og udbytteskatter mv.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er deponeret ejerpantebreve
i ejendom matr. nr. 21 æ, Ladegården Holbæk, på i alt kr. 1.500.000
i ejendom matr. nr. 14 r, Holbæk markjorder, på i alt kr. 950.000
i ejendommene matr. nr. 69 ab, og 69 ae, Kalundborg, på i alt kr. 700.000
i ejendom matr.nr. 1 cæ Ladegården, Holbæk Jorder kr. 1.000.000
i ejendommen 356 af Holbæk Bygrunde kr. 1.600.000
i ejendommene matr. nr. 69 ab, og 69 ae, Kalundborg, matr. nr. 356 af, Holbæk,
matr. nr. 17 bf, Svinninge, matr. nr. 6 c 1 og 2 Hørby, og matr. nr. 1 cæ, Holbæk på i alt kr.
6.400.000.
i ejendommene 356 af og 356 ae, Delaf Holbæk Bygarunde, kr. 5.000.000
i ejendommene 307c, 356aq, og 356a af Holbæk bygrunde kr. 10.000.000 samt
Transport i lejemål Østre Havevej 11, Holbæk.

9. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende

Bestemmende indflydelse

Direktør Palle Larsen, Lindebjergvej 11, 4300 Holbæk.

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende
minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af indskudskapitalen.

Slutstenen ApS, Lindebjergvej 11, 4300 Holbæk.