

Småk ApS
Islands Brygge 34A, 2. th., 2300 København S

CVR-nr. 28 51 95 59

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. april 2016



Søren Juhl Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| | |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Noter | 12 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Småk ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

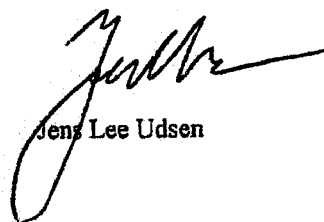
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 29. april 2016

Direktion


Søren Juhl Nielsen


Jens Lee Udsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i Småk ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Småk ApS 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 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

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.

Ikast, den 29. april 2016

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76



Lars Ole Mortensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Småk ApS
Islands Brygge 34A, 2. th.
2300 København S

Telefon: 97250600

CVR-nr.: 28 51 95 59

Stiftet: 4. april 2005

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Søren Juhl Nielsen
Jens Lee Udsen

Revision

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab
Thrigesvej 3
7430 Ikast

Bankforbindelse

Jyske Bank, Østergade 3, 7430 Ikast

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er ejendomsinvestering.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Småk ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 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 vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, eksterne omkostninger og omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende forbrugs- og driftsregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende forbrugs- og driftsregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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 | 40 år |
|-----------|-------|

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Selskabsskat og udskudt skat

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Småk ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 531.546 | 552.384 |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver | -222.003 | -212.725 |
| Resultat før finansielle poster | 309.543 | 339.659 |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger | -266.772 | -287.549 |
| Resultat før skat | 42.771 | 52.110 |
| 2 Skat af årets resultat | -11.700 | -14.061 |
| Årets resultat | 31.071 | 38.049 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 31.071 | 38.049 |
| Disponeret i alt | 31.071 | 38.049 |

Balance 31. december

| Aktiver | | | |
|--------------------------|---|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u> | | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
| Anlægsaktiver | | | |
| 3 | Grunde og bygninger | 18.321.876 | 17.676.972 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | 18.321.876 | 17.676.972 |
| | Anlægsaktiver i alt | 18.321.876 | 17.676.972 |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 95.773 | 44.008 |
| | Andre tilgodehavender | 75.973 | 331.293 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 868 | 0 |
| | Tilgodehavender i alt | 172.614 | 375.301 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 172.614 | 375.301 |
| | Aktiver i alt | 18.494.490 | 18.052.273 |

Balance 31. december

| Passiver | | | |
|-------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u> | | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
| Egenkapital | | | |
| 4 | Virksomhedskapital | 500.000 | 500.000 |
| 5 | Overført resultat | 675.129 | 644.058 |
| | Egenkapital i alt | 1.175.129 | 1.144.058 |
| Hensatte forpligtelser | | | |
| | Hensættelser til udskudt skat | 44.000 | 32.300 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 44.000 | 32.300 |
| Gældsforpligtelser | | | |
| 6 | Ansvarlig lånekapital | 3.138.243 | 3.082.917 |
| 7 | Gæld til realkreditinstitutter | 12.173.000 | 12.173.000 |
| | Deposita | 626.558 | 0 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 15.937.801 | 15.255.917 |
| | Gæld til pengeinstitutter | 1.083.518 | 923.252 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 43.888 | 105.743 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 189.077 | 0 |
| | Selskabsskat | 0 | 19.061 |
| | Anden gæld | 21.077 | 571.942 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 1.337.560 | 1.619.998 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 17.275.361 | 16.875.915 |
| | Passiver i alt | 18.494.490 | 18.052.273 |
| 8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 9 | Eventualposter | | |

Noter

| | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| 1. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Renter, tilknyttede virksomheder | 33.458 | 54.594 |
| Andre renteomkostninger | 233.314 | 232.955 |
| | <u>266.772</u> | <u>287.549</u> |
| 2. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 0 | 19.061 |
| Årets regulering af udskudt skat | 11.700 | -5.000 |
| | <u>11.700</u> | <u>14.061</u> |
| | <u>31/12 2015</u> | <u>31/12 2014</u> |
| 3. Grunde og bygninger | | |
| Kostpris 1. januar | 18.073.794 | 17.702.678 |
| Tilgang i årets løb | 866.907 | 371.116 |
| Kostpris 31. december | <u>18.940.701</u> | <u>18.073.794</u> |
| Afskrivninger 1. januar | -396.822 | -184.097 |
| Årets afskrivninger | -222.003 | -212.725 |
| Afskrivninger 31. december | <u>-618.825</u> | <u>-396.822</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>18.321.876</u> | <u>17.676.972</u> |
| 4. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital 1. januar | 500.000 | 500.000 |
| | <u>500.000</u> | <u>500.000</u> |
| 5. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. januar | 644.058 | 606.009 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 31.071 | 38.049 |
| | <u>675.129</u> | <u>644.058</u> |
| 6. Ansvarlig lånekapital | | |
| Den ansvarlige lånekapital træder tilbage for selskabets øvrige kreditorer. Lånet forrentes med 1,78 %. | | |

Noter

| | <u>31/12 2015</u> | <u>31/12 2014</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 7. Gæld til realkreditinstitutter | | |
| DLR Kredit A/S | <u>12.173.000</u> | <u>12.173.000</u> |
| | <u>12.173.000</u> | <u>12.173.000</u> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>9.170.415</u> | <u>10.021.306</u> |

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.173 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 18.219 t.kr.

Til sikkerhed for selskabets bankgæld er tinglyst pantebrev på 9.798 t.kr. i selskabets ejendom.

9. Eventualposter**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Søren Juhl ApS, CVR-nr. 26917972 som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.