

## Ejendomsselskabet Småkærvej 28 A-C ApS

Fuglesøvej 34 - 36  
6500 Vojens

CVR-nr. 30484568

### Årsrapport for 2015

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 3/11 2016



Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Anvendt regnskabspraksis	10
Noter	12

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Småkærvej 28 A-C ApS Fuglesøvej 34 - 36 6500 Vojens  CVR-nr.: 30484568  Stiftelsesdato: 26. marts 2007 Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Direktion</b>	Henrik Bryld, Direktør
<b>Moderselskab</b>	Henrik Bryld Holding ApS, Haderslev
<b>Tilknyttede virksomheder</b>	Ejendomsselskabet Ringgade 9A & 9b ApS, Haderslev Jetkamal ApS, Haderslev Brylds Garage ApS, Haderslev
<b>Associerede virksomheder</b>	Ejendomsselskabet Middelfartvej 72, Haderslev
<b>Revisor</b>	ViaCount ApS, Registreret revisionselskab Billundvej 3 6500 Vojens CVR-nr.: 34731764

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Småkærvej 28 A-C ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vojens, den 2. november 2016

### **Direktion**

Henrik Bryld  
Direktør



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Småkærvej 28 A-C ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Småkærvej 28 A-C ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vojens, den 2. november 2016

### ViaCount ApS, Registreret revisionselskab

CVR-nr 34 73 17 64



Tove Danielsen  
Registreret revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i lighed med tidligere år af investering og administration af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. -69.192, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 1.483.294, og en egenkapital på kr. 54.198.

Årets resultat anses ikke som tilfredsstillende.

Årets underskud på t. kr. 69, skyldes hovedsageligt manglende lejeindtægter som følge af en tomgangsperiode på 9 måneder uden udlejning.

Selskabet har tabt over 50 % af anpartskapitalen. Ledelsen foreslår at få reetableret egenkapitalen via gældskonvertering.

Direktionen vil i overensstemmelse med Selskabslovens § 119, på selskabets generalforsamling redegøre for selskabets økonomiske stilling.

Det er ledelsens vurdering, at kapitalberedskabet er tilstrækkeligt, og direktionen indstiller til at generalforsamlingen træffer beslutning om, at selskabet forsætter driften og reetablerer anpartskapitalen ved gældskonvertering.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Som følge af manglende indsendelse af årsrapport, er selskabet sendt til tvangsopløsning.

Ledelsen forventer, at generalforsamlingen beslutter selskabets genoptagelse.

Herudover er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år, med en forventning om fuld udlejning af alle lejemål efter renovering og udskiftning af ejendommen varmesystem til pillefy, der samtidig forventes at kunne reducere forbrugsomkostningerne og dermed have en positiv indvirkning på resultatet.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i det forløbne regnskabsår ikke været væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold.

**Resultatopgørelse**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>-34.461</b>	<b>22.077</b>
Dagsværdireguleringer af gæld		1.575	-8.901
<b>Driftsresultat</b>		<b>-32.886</b>	<b>13.176</b>
Finansielle omkostninger	1	-58.528	-40.185
<b>Resultat før skat</b>		<b>-91.414</b>	<b>-27.009</b>
Skat af årets resultat	2	22.222	3.720
<b>Årets resultat</b>		<b>-69.192</b>	<b>-23.289</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-69.192	-23.289
		<b>-69.192</b>	<b>-23.289</b>

## Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	<u>1.483.294</u>	<u>1.483.294</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>1.483.294</b></u>	<u><b>1.483.294</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>1.483.294</b></u>	<u><b>1.483.294</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>1.483.294</b></u>	<u><b>1.483.294</b></u>



**Balance 31. december 2015**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-70.802	-1.610
<b>Egenkapital</b>	4	<b>54.198</b>	<b>123.390</b>
Hensættelser til udskudt skat		0	22.222
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>22.222</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.007.326	1.008.901
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.007.326</b>	<b>1.008.901</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.733	17.361
Gæld til tilknyttede virksomheder		376.220	244.325
Selskabsskat		0	24.816
Anden gæld		31.817	42.279
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>421.770</b>	<b>328.781</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.429.096</b>	<b>1.337.682</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.483.294</b>	<b>1.483.294</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Småkærvej 28 A-C ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

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 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjenesten indeholder lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indgår i omsætningen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer. Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning henholdsvis finansiel indtægt.

### Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Andre skatter består af skatter og afgifter i året, som er uafhængige af virksomhedens drift.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsejendomme

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 videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

##### Hensatte forpligtelser

###### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

##### Finansielle 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

##### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavende eller gældsforpligtelse.

## Noter

	2015	2014
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	6.144	4.469
Andre finansielle omkostninger	52.384	35.716
	<b>58.528</b>	<b>40.185</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Reg. af udskudt skat	-22.222	-3.720
	<b>-22.222</b>	<b>-3.720</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	1.373.009	1.373.009
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.373.009</b>	<b>1.373.009</b>
Opskrivninger primo	110.285	110.285
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>110.285</b>	<b>110.285</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.483.294</b>	<b>1.483.294</b>

Ejendomsværdien pr. 01.10.15 udgør 1.000.000 kr.

Investeringsejendommen værdiansættes årligt til dagsværdien, der beregnes ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommen.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af den faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb. Ved værdiansættelsen pr. 31.12.15 er der anvendt en kapitaliseringsfaktor på 8,5%.

Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendommen.

## 4. Overført resultat

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital	125.000	-1.610	123.390
Forslag til årets resultatdisponering	0	-69.192	-69.192
	<b>125.000</b>	<b>-70.802</b>	<b>54.198</b>

Anpartskapitalen består af 1.000 anparter á 125 kr. anparterne er ikke opdelt i klasser.

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## 5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.007.326	0	1.000.000
	<b>1.007.326</b>	<b>0</b>	<b>1.000.000</b>

## **Noter**

### **6. Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Henrik Bryld Holding ApS som administrationsselskab. De samlede sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter udgør t.kr. 175 pr. 31 december 2015. Selskabet hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. Herunder hæfter selskabet også fra og med 2013 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### **7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t. kr. 1.000 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t. kr. 1.483.

Selskabet har udstedet ejerpantebrev på i alt t. kr. 1.200 der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er til sikkerhed for bankgæld i Jetkamal