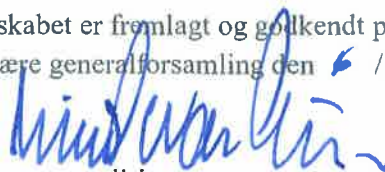


# Sølvsmedjen ApS

Ragnagade 7  
2100 København Ø  
CVR nr. 30 98 62 02

Ekstern årsrapport for 2016/17  
(10. regnskabsår)

Årsregnskabet er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den 6/12 2017



dirigent

## Selskabsoplysninger

CVR-nr.: 30986202  
Hjemsted: København  
Stiftet: 31. oktober 2007  
Regnskabsår: 2016/17

### **Direktion**

Jens Hahn

### **Bestyrelse**

Jens Hahn

Jan Lundqvist

### **Revisor**

Lægård Revision Statsautoriseret revisionsfirma  
Østerbrogade 62, 2100 København Ø  
CVR-nr. 18 43 70 82

JJL/  
A1656017

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledelsespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	2

### Ledelsesberetning

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

### Årsregnskab 2016/17

Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse .....	12
Balance.....	13
Noter .....	15

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Sølvsmøden ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. oktober 2017

I direktionen:



Jens Hahn

København, den 31. oktober 2017



Jens Hahn

I bestyrelsen:



Jan Lundqvist

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Sølvmedjen ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Sølvmedjen ApS for regnskabsåret 2016/17, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/17 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henviser vi til oplysningerne i note 1 om usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme. Ledelsen har ved regnskabsårets afslutning vurderet, at den indregnede værdi af ejendommene svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

## 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilside-sættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

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

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

København, den 31. oktober 2017  
Lægård Revision Statsautoriseret revisionsfirma  
CVR-nr. 18 43 70 82



Kurt Lægård  
statsautoriseret revisor  
MNE15013

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive ejendommen beliggende Ragnagade 7, 2100 København Ø.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Vedrørende usikkerhed ved indregning og måling henvises til årsregnskabet note 1, hvori usikkerhed vedrørende indregning og måling af selskabets ejendom beskrives.

### Driftsrisici og finansielle risici

Der er ingen væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer, ud over de normale for selskabets branche.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 4.271.953.

Egenkapitalen udgør kr. 14.368.173.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Sølvmedjen ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg for virksomheder i regnskabsklasse C.

Selskabets ledelse har besluttet ikke at lade udarbejde koncernregnskab, idet koncernen under et ikke overstiger 2 af de i årsregnskabslovens §110 opregnede størrelseskriterier.

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

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændret regnskabslovgivning ændret på følgende områder:

- Indregning af finansielle instrumenter.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne betyder, at årets resultat i sammenligningstallene er forbedret med kr. 3.422.909, medens egenkapitalen pr. 30. juni 2016 ikke bliver påvirket.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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.

Som målevaluta benyttes DKK. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Anvendt regnskabspraksis

### RESULTATOPGØRELSE

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, omkostninger i forbindelse med udlejning samt andre eksterne omkostninger”.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen er periodiseret så den dækker hele perioden. Nettoomsætningen omfatter periodens lejeindtægter m.v.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og lokaler.

#### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Se under aktiver for en beskrivelse af afskrivning på de enkelte aktiver og deres restværdier.

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultater efter skat.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

Selskabet har været sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder i året.

Selskabet fungerer som administrationselskab. Den samlede danske skat af de danske dattervirksomheders skattepligtige indkomster betales af selskabet.

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsejendomme og den tilhørende finansiering

Ejendomme og tilhørende finansiering måles til dagsværdi, og værdireguleringer indgår i resultatopgørelsen under elementet "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme". Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen. Ejendommene måles individuelt på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi.

Princippet i måling til dagsværdi indebærer, at den enkelte ejendoms forventede nettoindtægt (mulige lejeindtægter fratrukket de til ejendommen knyttede driftsomkostninger) for det kommende år kapitaliseres med et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Afkastkravet til de enkelte ejendomme fremgår af noten til ejendommene.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Der afskrives ikke på ejendommen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

## Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris, reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar ...	5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi, måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retslig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheders netto-aktiver på salgstidspunktet inklusive ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

### Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser.

### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseret, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til amortiseret kostpris.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Finansielle gældsforpligtelser forbundet med investeringsejendomme indregnes til nominal værdi.

Øvrige gældsforpligtelser, der omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse for 2016/17

	Note		2015/16
<b>BRUTTOFORTJENESTE .....</b>		2.695.348	3.730.626
Afskrivninger .....		-173.696	-177.785
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		6.100.000	200.000
Andre driftsomkostninger .....		-1.159.610	0
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER .....</b>		7.462.042	3.752.841
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder .....	2	53.297	82.282
Finansielle omkostninger .....		-1.593.928	-1.930.620
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....		-36.363	-36.212
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>		5.885.048	1.868.291
Skat af årets resultat .....	3	-1.613.095	359.096
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>		<u>4.271.953</u>	<u>2.227.387</u>
 <b>RESULTATDISPONERING:</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		53.297	82.282
Overført resultat .....		4.218.656	2.145.105
Udbytte for regnskabsåret .....		0	0
<b>Resultatdisponering i alt .....</b>		<u>4.271.953</u>	<u>2.227.387</u>

## Balance pr. 30. juni 2017

AKTIVER	Note	30/6-16
Investeringsejendomme .....	91.300.000	85.200.000
Driftsmateriel og inventar .....	313.665	487.361
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>91.613.665</b>	<b>85.687.361</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	2 1.277.196	1.223.899
Andre tilgodehavender (herunder deposita).....	20.700	0
<b>Finansielle anlægsaktiver .....</b>	<b>1.297.896</b>	<b>1.223.899</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>92.911.561</b>	<b>86.911.260</b>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser .....	11.029	1.051
Selskabsskat .....	28.000	0
Andre tilgodehavender .....	15.712	186.021
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>54.741</b>	<b>187.072</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>748.068</b>	<b>2.508.736</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>802.809</b>	<b>2.695.808</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>93.714.370</b>	<b>89.607.068</b>



## Balance pr. 30. juni 2017

PASSIVER	Note	30/6-16	
Anpartskapital .....		125.000	125.000
Ændring af egenkapital vedrørende finansielle instrumenter ..		-1.919.365	-3.422.909
Nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....		1.152.196	1.098.899
Overført resultat .....		<u>15.010.342</u>	<u>10.791.686</u>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>4</b>	<u><b>14.368.173</b></u>	<u><b>8.592.676</b></u>
Hensættelse til udskudt skat .....		2.703.646	1.089.528
Andre hensatte forpligtelser .....		<u>200.000</u>	<u>400.000</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> .....		<u><b>2.903.646</b></u>	<u><b>1.489.528</b></u>
Gæld til kreditinstitutter .....	5	<u>67.463.387</u>	<u>69.691.867</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser .....</b>		<u><b>67.463.387</b></u>	<u><b>69.691.867</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser .....	5	2.200.000	2.160.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		349.866	120.161
Gæld til associerede virksomheder .....		63.750	21.250
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		799.872	804.034
Anden gæld .....		3.345.601	4.344.804
Deposita .....		<u>2.220.075</u>	<u>2.382.748</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>		<u><b>8.979.164</b></u>	<u><b>9.832.997</b></u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....		<u><b>76.442.551</b></u>	<u><b>79.524.864</b></u>
<b>PASSIVER .....</b>		<u><b>93.714.370</b></u>	<u><b>89.607.068</b></u>
Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger.....	1		
Eventualforpligtelser .....	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	7		

## Noter

### 1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Den negative udvikling på finans- og ejendomsmarkederne medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Det i årsrapporten anvendte afkastkrav på 6% ligger til grund for fastsættelse af ejendommens dagsværdi som pr. 30/6 2017 andrager kr. 91.300.000. Dagsværdien fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

Konsekvenserne på ejendommens værdi og selskabets egenkapital af ændring i afkastprocenten på ejendommene er illustreret i nedenstående skema.

<b>Afkastkrav</b>	<b>Værdi af ejendomme t.kr.</b>	<b>Egenkapital t.kr.</b>
5,00%	109.100	28.252
6,00%	91.300	14.368
6,50%	84.400	8.986

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger og forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er et udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været eksterne eksperter involveret ved måling af ejendommen.

## Noter

### 2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	Hjemsted	Ejerandel	Årets resultat	Egenkapital
Sølvsmedjen Facility ApS .....	Danmark	100%	53.297	1.277.196
I alt .....			<u>53.297</u>	<u>1.277.196</u>

	Udbytte	Anskaffelsessum	Andel af årets resultat	Andel af egenkapital
Sølvsmedjen Facility ApS .....	0	125.000	53.297	1.277.196
I alt .....	<u>0</u>	<u>125.000</u>	53.297	<u>1.277.196</u>

Regulering til indre værdi .....			0	
Indregnet andel af årets resultat .....			<u>53.297</u>	
Regnskabsmæssig værdi .....				<u>1.277.196</u>

### 3 Skat af årets resultat

**2015/16**

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	0	0
Årets regulering af udskudt skat .....	1.614.118	-360.118
Regulering selskabsskat tidligere år .....	-1.023	1.022
Skat af årets resultat i alt .....	<u>1.613.095</u>	<u>-359.096</u>

## Noter

<b>4 Egenkapital</b>	1/7-16	Regulering	Forslag til årets resultatford.	30/6-17
Anpartskapital .....	125.000	-	-	125.000
Ændring af egenkapital vedrørende finansielle instrumenter .....	-3.422.909	1.503.544		-1.919.365
Nettoopskrivning efter den indre værdi metode .....	1.098.899	-	53.297	1.152.196
Overført resultat .....	<u>10.791.686</u>	<u>-</u>	<u>4.218.656</u>	<u>15.010.342</u>
I alt .....	<u>8.592.676</u>	<u>1.503.544</u>	<u>4.271.953</u>	<u>14.368.173</u>
 <b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>30/6-17 Gæld i alt</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Restgæld efter 1 år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter .....	<u>69.663.387</u>	<u>2.200.000</u>	<u>67.463.387</u>	<u>57.663.387</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt .....	<u>69.663.387</u>	<u>2.200.000</u>	<u>67.463.387</u>	<u>57.663.387</u>

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk sammen med øvrige sambeskattede koncernselskaber for samskatningens samlede indkomstskat samt udbytteskat.

Der verserer en retssag vedrørende skyldige honorarer på t.kr. 1.000. Ledelsen og selskabets advokat forventer at sagen vindes, men på denne baggrund er der hensat til sagsomkostninger på

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor realkreditinstitutter, kr. 69.663.387, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør kr. 91.300.000.

Til sikkerhed for engagement i pengeinstitut ligger skadesløsbrev på kr. 27.500.000 vedrørende ejendommen Ragnagade 7.