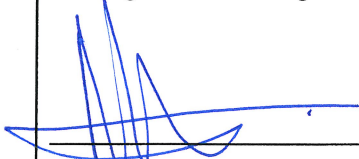


**Smedevangen 4-6 ApS**

Smedevangen 4-6  
3450 Lyngø  
CVR-nr. 33 14 90 77

**Årsrapport for 2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. oktober 2016



---

Martin Sørensen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Noter til årsrapporten	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Smedevangen 4-6 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 28. oktober 2016

**Direktion**



Martin Sørensen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### ***Til kapitalejerne i Smedevangen 4-6 ApS***

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Smedevangen 4-6 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Frederikssund, den 28. oktober 2016

**Lynge Pedersen & Gøttsche ApS**  
Statsautoriserede Revisorer  
CVR-nr. 33 16 72 88

  
Morten Gøttsche  
statsautoriseret revisor

## **Selskabsoplysninger**

### **Selskabet**

Smedevangen 4-6 ApS  
Smedevangen 4-6  
3450 Lyngø

CVR-nr.: 33 14 90 77  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni  
Stiftet: 3. september 2010  
Hjemsted: Allerød

### **Direktion**

Martin Sørensen

### **Revision**

Lyngø Pedersen & Gøtttsche ApS  
Statsautoriserede Revisorer  
Torvet 6  
3600 Frederikssund

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er at eje og administrere erhvervsejendomme og hermed beslægtet aktivitet.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på kr. 1.114.616, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en negativ egenkapital på kr. 279.767.

Årets resultat er negativt påvirket af en nedskrivning på investeringsejendomme.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets investeringsejendom er indregnet på basis af et afkastkrav fastsat i intervallet 7,2% til 8,2%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 7,7%.

Ændringer i skøn over afkastkravet vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen og værdireguleringen i resultatopgørelsen. En ændring i afkastkravet på +/-0,5% vil medføre en stigning og fald i dagsværdien på henholdsvis +523 tkr. og et - 460 tkr.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

### **Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Selskabet har tabt kapitalen. Selskabet forventer at reetablere kapitalen ved egen indtjening i de kommende perioder.

Anden gæld under langfristet gæld er forpligtigelser overfor selskabets kapitalejere, som pt. er afdragsfrit.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Smedevangen 4-6 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

### **Nettoomsætning**

Indtægter fra udlejning medtages i det år, hvor udlejningen har fundet sted.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. m.v.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Balancen**

#### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er baseret på grundlag af en vurdering af et markedsbaseret forrentningskrav til investeringsjendommen, herunder ejendommens forventede afkast og vedligeholdelsestilstand. Nettoindtægter, beregnet som budgetterede lejeindtægter fratrukket driftsomkostninger, kapitaliseres med det fastsatte markedsbaserede afkastkrav.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### **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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitutter følger regnskabspraksis for det finansierede investeringsaktiv, og måles således til dagsværdi. Dagsværdien defineres som lånets obligationsrestgæld omregnet til kursværdien af den underliggende obligation på statusdagen, hvilket svarer til den aktuelle forpligtigelse ved indfrielse. Kursreguleringen indregnes under posterne "finansielle indtægter" og "finansielle udgifter".

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>491.639</b>	<b>477</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-1.795.216	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.303.577</b>	<b>477</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-125.419</u>	<u>-144</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.428.996</b>	<b>333</b>
Skat af årets resultat	2	<u>314.380</u>	<u>-73</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-1.114.616</u></b>	<b><u>260</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		<u>-1.114.616</u>	<u>260</u>
		<b><u>-1.114.616</u></b>	<b><u>260</u></b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		7.500.000	9.127
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>7.500.000</u>	<u>9.127</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>7.500.000</u>	<u>9.127</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	38
Udskudt skatteaktiv		101.474	0
Periodeafgrænsningsposter		0	3
<b>Tilgodehavender</b>		<u>101.474</u>	<u>41</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>311.693</u>	<u>239</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>413.167</u>	<u>280</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>7.913.167</u></u>	<u><u>9.407</u></u>

## Balance 30. juni

	Note	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		80.000	80
Overført resultat		-359.767	755
<b>Egenkapital</b>	4	<b>-279.767</b>	<b>835</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	213
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>213</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.681.561	3.923
Anden gæld		3.897.000	3.897
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>7.578.561</b>	<b>7.820</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	235.274	231
Leverandører af varer og tjenesteydelser		41.273	15
Anden gæld		337.826	293
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>614.373</b>	<b>539</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.192.934</b>	<b>8.359</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.913.167</b>	<b>9.407</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter til årsrapporten

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> t.kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>125.419</u>	<u>144</u>
	<b><u>125.419</u></b>	<b><u>144</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>-314.380</u>	<u>73</u>
	<b><u>-314.380</u></b>	<b><u>73</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2015		9.126.954
Tilgang i årets løb		<u>168.262</u>
Kostpris 30. juni 2016		<u>9.295.216</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015		0
Årets nedskrivninger		<u>1.795.216</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016		<u>1.795.216</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>		<b><u>7.500.000</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2015	80.000	754.849	834.849
Årets resultat	0	-1.114.616	-1.114.616
<b>Egenkapital 30. juni 2016</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>-359.767</u></b>	<b><u>-279.767</u></b>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. juli 2015</u>	<u>Gæld 30. juni 2016</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4.153.986	3.916.835	235.274	2.734.671
Anden gæld	3.897.000	3.897.000	0	0
	<b><u>8.050.986</u></b>	<b><u>7.813.835</u></b>	<b><u>235.274</u></b>	<b><u>2.734.671</u></b>

### 6 Eventualposter mv.

Der foreligger ingen eventualposter m.v.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter har selskabet givet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 7.500.000 kr.