



[www.addea.dk](http://www.addea.dk)

**addea københavn**  
amaliegade 35, 1  
1256 københavn k

**addea roskilde**  
skomagergade 13, 1  
4000 roskilde

[info@addea.dk](mailto:info@addea.dk)  
(+45) 70 20 07 68

## **Smidstrup 1 ApS**

C.J. Brandts Vej 14, 3. tv  
2400 København NV  
**CVR-nr. 33 26 52 39**

### **Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 30. maj 2016

---

Jesper Hansen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	9
Balance pr. 31. december 2015	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Smidstrup 1 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. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. maj 2016

### **Direktion**

Jesper Hansen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### ***Til kapitalejeren i Smidstrup 1 ApS***

Vi har opstillet årsregnskabet for Smidstrup 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 ledelsen 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 opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen 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.

København, den 30. maj 2016

Addea Audit ApS  
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 36 07 49 81

John Petersson  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Smidstrup 1 ApS  
C.J. Brandts Vej 14, 3. tv  
2400 København NV

CVR-nr.: 33 26 52 39  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 15. november 2010  
Hjemsted: København

### Direktion

Jesper Hansen

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har været udlejning af fast ejendom til boligformål.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 138.626, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 171.768.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Smidstrup 1 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

### **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.

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 samt 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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Indtægter , der omfatter lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, hvis risiko-overgang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration, revision mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles Investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af Investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens 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.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

### **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.

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

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 balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen, som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>101.825</b>	<b>72.789</b>
Personaleomkostninger		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>101.825</b>	<b>72.789</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>-399.188</u>	<u>787</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-297.363</b>	<b>73.576</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		135.788	-40.597
Finansielle omkostninger		<u>-42.059</u>	<u>-80.815</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-203.634</b>	<b>-47.836</b>
Skat af årets resultat	2	<u>65.008</u>	<u>-8.124</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-138.626</u></b>	<b><u>-55.960</u></b>
Overført overskud		<u>-138.626</u>	<u>-55.960</u>
		<b><u>-138.626</u></b>	<b><u>-55.960</u></b>

## Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>1.790.000</u>	<u>2.190.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>1.790.000</b></u>	<u><b>2.190.000</b></u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	<u>72.919</u>	<u>0</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>72.919</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.862.919</b></u>	<u><b>2.190.000</b></u>
Selskabsskat		<u>4.000</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>4.000</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>11.010</b></u>	<u><b>6.744</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>15.010</b></u>	<u><b>6.744</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>1.877.929</b></u></u>	<u><u><b>2.196.744</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		91.768	230.394
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b><u>171.768</u></b>	<b><u>310.394</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		0	89.378
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	62.869
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>152.247</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.464.385	1.493.782
Deposita		36.500	36.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b><u>1.500.885</u></b>	<b><u>1.530.282</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	29.679	29.594
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.750	18.750
Gæld til tilknyttede virksomheder		132.477	127.364
Selskabsskat		24.370	28.113
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>205.276</u></b>	<b><u>203.821</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.706.161</u></b>	<b><u>1.734.103</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>1.877.929</u></b>	<b><u>2.196.744</u></b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	80.000	230.394	310.394
Årets resultat	0	-138.626	-138.626
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>91.768</u></b>	<b><u>171.768</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>-400.000</u>	<u>0</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b><u>-400.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
Værdireguleringer af andre investeringsaktiver	<u>812</u>	<u>787</u>
<b>Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>	<b><u>-399.188</u></b>	<b><u>787</u></b>
	<b><u><u>-399.188</u></u></b>	<b><u><u>787</u></u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	24.370	26.877
Årets udskudte skat	<u>-89.378</u>	<u>-18.753</u>
	<b><u>-65.008</u></b>	<b><u>8.124</u></b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2015		<u>1.742.200</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>1.742.200</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015		447.800
Årets værdireguleringer		<u>-400.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2015		<u>47.800</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>		<b><u><u>1.790.000</u></u></b>

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5,5.%

## Noter til årsrapporten

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	6,50	7,00	7,50
Dagsværdi	1.859.077	1.790.000	1.611.200
Ændring i dagsværdi	69.077	0	-178.800

### 4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2015 kr.	2014 kr.
Kostpris 1. januar 2015	0	0
Kostpris 31. december 2015	0	0
Værdireguleringer 1. januar 2015	-62.869	-22.272
Årets resultat	135.788	-40.597
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	0	62.869
Værdireguleringer 31. december 2015	72.919	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>72.919</b>	<b>0</b>



## Noter til årsrapporten

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>
Melbyvej 122, 3370 Melby I/S	København	90%

### 5 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 80.000 anparter a nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. januar 2015</u>	<u>Gæld 31. decembe r 2015</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.523.376	1.494.064	29.679	477.995
Deposita	36.500	36.500	0	0
	<b><u>1.559.876</u></b>	<b><u>1.530.564</u></b>	<b><u>29.679</u></b>	<b><u>477.995</u></b>

### 7 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Forpligtelsen udgør t.kr 16 pr. 31. december 2015.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.496, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 2.190.

## **Noter til årsrapporten**

### **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (Fortsat)**