

# Schmeltzer Ejendomme ApS

Fastrupvej 38, 8355 Solbjerg

CVR-nr. 33 26 81 65

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31/3 2016.

A handwritten signature in blue ink that reads 'Anders K.S. Christensen'.

Anders K.S. Christensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                 |             |
| Ledespåtegning                                     | 1           |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet | 2           |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger                                | 4           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>   |             |
| Anvendt regnskabspraksis                           | 5           |
| Resultatopgørelse                                  | 8           |
| Balance  | 9           |
| Noter  | 11          |

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Schmelzter Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solbjerg, den 16. marts 2016

**Direktion**

  
Anders K.S. Christensen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i Schmeltzer Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Schmeltzer Ejendomme 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 påtegning på årsregnskabet

---

### 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.

Aarhus, den 16. marts 2016

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89



Henrik Sondrup  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>       | Schmeltzer Ejendomme ApS<br>Fastrupvej 38<br>8355 Solbjerg                          |
|                        | CVR-nr.: 33 26 81 65  |
|                        | Regnskabsår: 1. januar - 31. december   |
| <b>Direktion</b>       | Anders K.S. Christensen   |
| <b>Revision</b>        | Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Sommervej 31C<br>8210 Aarhus V |
| <b>Modervirksomhed</b> | Anders Knud Schmeltzer Holding ApS  |

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Schmelzter Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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 omsætning, andre driftsindtægter og driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder indtægter og omkostninger ved afhændelse af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommen og administration.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. 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 eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

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 af- og nedskrivninger.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 Schmeltzer Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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>    |
|---|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>165.725</b> | <b>120.117</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -12.138        | -26.482        |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>153.587</b> | <b>93.635</b>  |
| Andre finansielle indtægter                       | 88             | 564            |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger                 | -42.700        | -42.365        |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>110.975</b> | <b>51.834</b>  |
| Skat af årets resultat                            | -25.333        | 3.916          |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>85.642</b>  | <b>55.750</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                |                |
| Overføres til overført resultat                   | 85.642         | 55.750         |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>85.642</b>  | <b>55.750</b>  |

**Balance 31. december**


---

| <b>Aktiver</b>                 |  | <u>2015</u>             | <u>2014</u>             |
|--------------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>                    |  |                         |                         |
| <b>Anlægsaktiver</b>           |  |                         |                         |
| 3 Grunde og bygninger          |  | <u>0</u>                | <u>1.633.502</u>        |
| Materielle anlægsaktiver i alt |  | <u>0</u>                | <u>1.633.502</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>     |  | <u><b>0</b></u>         | <u><b>1.633.502</b></u> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>       |  |                         |                         |
| Udskudte skatteaktiver         |  | 0                       | 23.100                  |
| Andre tilgodehavender          |  | <u>6.192</u>            | <u>0</u>                |
| Tilgodehavender i alt          |  | <u>6.192</u>            | <u>23.100</u>           |
| Likvide beholdninger           |  | <u>1.881.009</u>        | <u>202.195</u>          |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b> |  | <u><b>1.887.201</b></u> | <u><b>225.295</b></u>   |
| <b>Aktiver i alt</b>           |  | <u><b>1.887.201</b></u> | <u><b>1.858.797</b></u> |

## Balance 31. december

| <b>Passiver</b>           |  | <u>2015</u>             | <u>2014</u>             |
|---------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>               |  |                         |                         |
| <b>Egenkapital</b>        |  |                         |                         |
| 4                         | Virksomhedskapital                       | 80.000                  | 80.000                  |
| 5                         | Overført resultat                        | 332.334                 | 246.692                 |
|                           | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <u><b>412.334</b></u>   | <u><b>326.692</b></u>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b> |  |                         |                         |
|                           | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 8.000                   | 8.000                   |
|                           | Gæld til tilknyttede virksomheder        | 1.464.634               | 1.452.750               |
|                           | Selskabsskat                             | 2.233                   | 19.184                  |
|                           | Anden gæld                               | 0                       | 52.171                  |
|                           | Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>1.474.867</u>        | <u>1.532.105</u>        |
|                           | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <u><b>1.474.867</b></u> | <u><b>1.532.105</b></u> |
|                           | <b>Passiver i alt</b>                    | <u><b>1.887.201</b></u> | <u><b>1.858.797</b></u> |
|                           |  |                         |                         |
| 6                         | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    |                         |                         |
| 7                         | Eventualposter                           |                         |                         |
| 8                         | Nærtstående parter                       |                         |                         |

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere bestået i investering i og udlejning af bolig og erhvervsejendomme samt lignende virksomhed.

|   | 2015              | 2014              |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>                   |                   |                   |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder          | 42.700            | 38.600            |
| Andre finansielle omkostninger                              | 0                 | 3.765             |
|   | <b>42.700</b>     | <b>42.365</b>     |
|   | <u>31/12 2015</u> | <u>31/12 2014</u> |
| <b>3. Grunde og bygninger</b>                               |                   |                   |
| Kostpris 1. januar 2015                                     | 1.738.526         | 1.738.526         |
| Afgang i årets løb  | -1.738.526        | 0                 |
| <b>Kostpris 31. december 2015</b>                           | <b>0</b>          | <b>1.738.526</b>  |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2015                        | -105.024          | -78.542           |
| Årets afskrivninger   | -12.138           | -26.482           |
| Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver | 117.162           | 0                 |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015</b>              | <b>0</b>          | <b>-105.024</b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>              | <b>0</b>          | <b>1.633.502</b>  |
| Ejendomsvurdering 1. oktober 2015                           | 0                 | 1.000.000         |
| <b>4. Virksomhedskapital</b>                                |                   |                   |
| Virksomhedskapital 1. januar 2015                           | 80.000            | 80.000            |
|   | <b>80.000</b>     | <b>80.000</b>     |

Anpartskapitalen er fordelt i kapitalandele á kr. 500 eller multipla heraf.

Anpartskapitalen er ikke opdelt i klasser.

## Noter

|  | <u>31/12 2015</u>     | <u>31/12 2014</u>     |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>5. Overført resultat</b>              |                       |                       |
| Overført resultat 1. januar 2015         | 246.692               | 190.942               |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>85.642</u>         | <u>55.750</u>         |
|  | <u><b>332.334</b></u> | <u><b>246.692</b></u> |

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for overførsel af tinglysningsafgift hæfter selskabet for kr. 27.000 overfor Realkredit Danmark A/S.

## 7. Eventualposter

### Eventualaktiver

Ingen.

### Eventualforpligtelser

Ingen.

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Anders Knud Schmeltzer Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## 8. Nærtstående parter

### Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Anders Knud Schmeltzer Holding ApS, Fastrupvej 38, 8355 Solbjerg