

Sweet Home Torsted ApS

Selskovvang 5
8700 Horsens

CVR-nr. 33 57 41 26

Årsrapport for 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 30/11 2016

Kurt Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016	9
Balance pr. 30. juni 2016	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Sweet Home Torsted ApS
Selskovvang 5
8700 Horsens

CVR-nr.: 33 57 41 26
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Hjemsted: Horsens

Direktion

Kurt Nielsen
Nipa Nielsen

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Pengeinstitut

Nykredit
Svanes Plads 4
8700 Horsens

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Sweet Home Torsted ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 30. november 2016

Direktion

Kurt Nielsen

Nipa Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Sweet Home Torsted ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sweet Home Torsted ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har ikke overholdt bogføringsloven. Bogføringen skal tilrettelægges og udføres i overensstemmelse med god bogføringsskik. Selskabet overholder ikke krav om bilag, samt at mange bilag ikke er fyldestgørende, hvorfor ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Horsens, den 30. november 2016

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Søren Roesgaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering og udlejning af ejendomme samt anden hermed beslægtet virksomhed. Sidste år blev tilkøbt 1 beboelsesejendom mere, således at selskabet nu har 3 beboelsesejendomme i Horsens bymidte.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på kr. 190.799, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på kr. 49.644.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende, da det kan henføres til investeringer i den nye ejendom, som af naturlige årsager ikke har genereret lejeindtægter endnu.

I forbindelse med implementering af den nye årsregnskabslov, er praksis for indregning af prioritetsgæld ændret fra dagsværdi til amortiseret kostpris i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sweet Home Torsted ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

I forbindelse med implementering af den nye årsregnskabslov, er praksis for indregning af prioritetsgæld ændret fra dagsværdi til amortiseret kostpris i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav.

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 huslejeindtægter med fradrag af ejendommenes drift og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendommene, som indgår i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, herefter måles de til dagsværdi, jf. årsregnskabslovens § 38. Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede resultat før renter og et afkastkrav.

Forbedringsomkostninger, som tilfører investeringsejendommene nye og forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved øger det fremtidige afkast, tillægges anskaffessummen.

Vedligeholdelsesomkostninger, som ikke tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, omkostningsføres i resultatopgørelserne under ejendommens drift.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdiregulering af udlejningsejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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 samt for betalte acontoskatter.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
Bruttofortjeneste		126.996	169.780
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>(5.639)</u>	<u>5.639</u>
Resultat før finansielle poster		121.357	175.419
Finansielle omkostninger	2	<u>(327.279)</u>	<u>(82.279)</u>
Resultat før skat		(205.922)	93.140
Skat af årets resultat	3	<u>15.123</u>	<u>(28.294)</u>
Årets resultat		<u>(190.799)</u>	<u>64.846</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(190.799)</u>	<u>64.846</u>
		<u>(190.799)</u>	<u>64.846</u>

Balance pr. 30. juni 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		5.521.248	3.885.281
Materielle anlægsaktiver	4	<u>5.521.248</u>	<u>3.885.281</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.521.248</u>	<u>3.885.281</u>
Andre tilgodehavender		8.702	9.782
Udskudt skatteaktiv	6	31.402	0
Tilgodehavender		<u>40.104</u>	<u>9.782</u>
Likvide beholdninger		<u>721.584</u>	<u>134.727</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>761.688</u>	<u>144.509</u>
Aktiver i alt		<u>6.282.936</u>	<u>4.029.790</u>

Balance pr. 30. juni 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		(30.356)	160.443
Egenkapital	5	<u>49.644</u>	<u>240.443</u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.334.240	2.304.627
Anden gæld		76.485	55.785
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>4.410.725</u>	<u>2.360.412</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	53.000	11.000
Banker		1.470.249	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		127.900	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		111.631	41.944
Selskabsskat		31.085	46.209
Anden gæld		28.702	1.329.782
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.822.567</u>	<u>1.428.935</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>6.233.292</u>	<u>3.789.347</u>
Passiver i alt		<u>6.282.936</u>	<u>4.029.790</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2015	80.000	160.443	240.443
Årets resultat	0	(190.799)	(190.799)
Egenkapital 30. juni 2016	80.000	(30.356)	49.644

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat samt et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udvikling i markedsf forholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaring med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

I 2015/16 har ledelsen opnået et afkast på 7 % på selskabets 2 oprindelige ejendomme, som er indregnet til 2.585 t.kr. under hensyntagen til normale vedligeholdelsesomkostninger er afkastet lidt lavere. Afkastet er således på niveau med det generelle afkastkrav på 6,25 % for de ældre boligejendomme i Horsens. Boligejendommenes gennemsnitlige afkastkrav de seneste 5 år forventes at kunne fastholdes de kommende år, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse. Der foretages derfor ikke regulering af dagsværdien af disse investeringsejendomme pr. 30. juni 2016.

Afkastet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Bl.a. som følge af selskabets realiserede resultat er der en usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	327.279	81.478
Rentetillæg selskabsskat	0	801
	<u>327.279</u>	<u>82.279</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	27.989
Årets udskudte skat	(31.402)	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	16.279	305
	<u>(15.123)</u>	<u>28.294</u>

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. juli 2015	3.885.281
Tilgang i årets løb	<u>1.635.967</u>
Kostpris 30. juni 2016	<u>5.521.248</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	<u>5.521.248</u>

5 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 80 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	2016	2015
	kr.	kr.
6 Hensættelse til udskudt skat		
Låneomkostninger	(8.008)	0
Skattemæssigt underskud	(23.394)	0
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>31.402</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	<u>31.402</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>31.402</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. juli 2015</u>	<u>Gæld</u> <u>30. juni 2016</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	2.315.627	4.387.240	53.000	4.121.019
Anden gæld	55.785	76.485	0	0
	<u>2.371.412</u>	<u>4.463.725</u>	<u>53.000</u>	<u>4.121.019</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 4.387, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.06.2016 udgør t.kr. 5.521.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.190 i ovenstående grunde og bygninger.