

# Smedegade 47 ApS

c/o M3S A/S, Carl Jacobsens Vej 12, 2500 Valby

CVR-nr. 35 38 74 12

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2015**

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



---

Søren Sandvig  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Smedegade 47 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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.

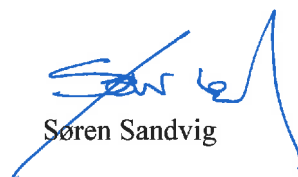
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 10. maj 2016

### **Direktion**

  
Christian Blankholm

  
Søren Sandvig

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### **Til kapitalejerne i Smedegade 47 ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Smedegade 47 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.

#### **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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

#### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Uden at modificere vores påtegning skal vi gøre opmærksom på, at selskabet ikke har indberettet rettidigt over for SKAT, for så vidt angår moms, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

#### **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.

Frederiksberg, den 10. maj 2016

#### **One Revision**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR nr. 37 31 56 64



Hans Grube  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Smedegade 47 ApS  
c/o M3S A/S  
Carl Jacobsens Vej 12  
2500 Valby

CVR-nr.: 35 38 74 12  
Stiftet: 14. juni 2013  
Hjemsted: Valby  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
3. regnskabsår

**Direktion**

Christian Blankholm  
Søren Sandvig

**Revision**

One Revision, Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Roskildevej 37A, 3. sal  
2000 Frederiksberg

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje, investere og udvikle fast ejendomme, samt dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat har været præget negativt, af en række driftsomkostninger i forbindelse med færdiggørelsen af selskabets udlejningsejendom. Udlejningsejendommen var inden regnskabsårets udløb færdiggjort og ibrugtaget. Ejendommen var ved regnskabsårets afslutning fuldt udlejet. Ledelsen anser årets resultat for acceptabelt.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Smedegade 47 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.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter, eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende udlejningsejendomme.

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.

#### **Lejeindtægter vedrørende udlejningsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende vand- og varmeregnskabet indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### **Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme**

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet udgiftføres i resultatopgørelsen.

#### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

### 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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	60 %

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

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.

#### Tilgodehavender

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **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.

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 2013 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**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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>298.320</b>	<b>-172.561</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-28.161	0
Andre finansielle indtægter	3.560	1.051
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-477.477</u>	<u>-14.000</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-203.758</b>	<b>-185.510</b>
Skat af årets resultat	<u>73.336</u>	<u>12.539</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-130.422</u></b>	<b><u>-172.971</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	<u>-130.422</u>	<u>-172.971</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-130.422</u></b>	<b><u>-172.971</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2015	2014
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	15.197.136	0
3 Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	3.898.136
Materielle anlægsaktiver i alt	15.197.136	3.898.136
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>15.197.136</b>	<b>3.898.136</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	73.336	0
Andre tilgodehavender	723.213	259.430
Periodeafgrænsningsposter	13.878	0
Tilgodehavender i alt	810.427	259.430
Likvide beholdninger	219.149	219.101
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.029.576</b>	<b>478.531</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>16.226.712</b>	<b>4.376.667</b>

## Balance 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	80.000	80.000
5 Overført resultat	204.782	335.204
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>284.782</b>	<b>415.204</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Andre hensatte forpligtelser	0	500.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>500.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	5.636.411	0
Deposita og forudbetalt husleje	566.400	168.750
Gæld til associerede virksomheder	1.770.000	1.770.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.972.811	1.938.750
Gæld til pengeinstitutter	6.978.518	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	17.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser	923.055	952.572
Anden gæld	67.546	553.041
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.969.119	1.522.713
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.941.930</b>	<b>3.461.463</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>16.226.712</b>	<b>4.376.667</b>

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

---

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	477.477	14.000
	<u>477.477</u>	<u>14.000</u>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Tilgang i årets løb	15.225.297	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<u>15.225.297</u>	<u>0</u>
Årets afskrivninger	-28.161	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<u>-28.161</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u>15.197.136</u>	<u>0</u>
<b>3. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. januar	3.898.136	515.660
Tilgang i årets løb	11.327.161	3.382.476
Afgang i årets løb	-15.225.297	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<u>0</u>	<u>3.898.136</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u>0</u>	<u>3.898.136</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar	80.000	80.000
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

## Noter

---

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	335.204	-33.435
Årets overførte overskud eller underskud	-130.422	-172.971
Skattefrit tilskud fra LCMS Holding ApS	<u>0</u>	<u>541.610</u>
	<u><b>204.782</b></u>	<u><b>335.204</b></u>

## 6. Gæld til realkreditinstitutter

<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<u><b>5.636.411</b></u>	<u><b>0</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>5.636.411</u>	<u>0</u>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 5.679, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 15.236.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt t.kr. 6.000 til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Over for selskabets pengeinstitut har selskabets ejere og deres holdingselskaber stillet selvskyldnerkaution for ethvert mellemværender med selskabets pengeinstitut.

Der er via Nykredit Bank A/S stillet byggegaranti, som pr. 31. december 2015 udgør i alt t.kr. 85, samt en betalingsgaranti som pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 311 overfor navngivne leverandører af vare- og tjenesteydelser.