

**CLAUS CARLSEN**

STATSMOTORBETJ  
REVISORSKAPARTSSELKAB  
NØKLEN 78  
1000 København  
CVR nr. 10 35 25 15

## **9 SMÅ HJEM A/S**

**Classensgade 38  
2100 København Ø**

**CVR-nr. 35 42 43 18**

**Årsrapport for 2016/17**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 26. oktober 2017



---

**Jeannette Haugaard**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017	12
Balance pr. 30. juni 2017	13
Noter til årsrapporten	15

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for 9 SMÅ HJEM A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

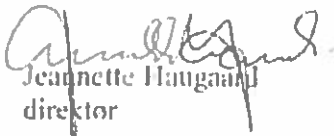
Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. oktober 2017

### Direktion

  
Jeannette Haugaard  
direktor

### Bestyrelse

  
Charlotte Henriette Weidinger  
Walshc

  
Christian Krause

  
Jørgen Krause

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **TIL 19 SMÅ HJEM A/S**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for 9 SMÅ HJEM A/S for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Birkerød, den 26. oktober 2017

Claus Carlsen  
statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 30 55 35 33



Claus Carlsen  
Statsautoriseret Revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskab

9 SMÅ HJEM A/S  
Classensgade 38  
2100 København Ø

Telefon: 35261647

CVR-nr.: 35 42 43 18

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

### Bestyrelse

Charlotte Henriette Weidinger Walsh  
Christian Krause  
Jøren Krause

### Direktion

Jocannette Haugaard, direktør

### Revisor

Claus Carlsen  
statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
Blokken 90  
3460 Birkerød

## Koncernoversigt

### Moderselskab

9 Små Hjem A/S, København,  
Danmark  
Nom. DKK 2.300.000

### Dattervirksomheder

100%

Hotel 9 Små Hjem, 2100 Ø A/S,  
København, Danmark  
Nom. DKK 6.400.000

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejningsvirksomhed af hovedsagelig beboelseslejemål og i mindre grad erhvervslejemål. Selskabet ejer og udlejer selv beboelses- og erhvervslejemålene i 2 ejendomme.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 17.872.981, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på kr. 44.543.183.

Selskabet har i regnskabsåret koncentreret indsatsen mod en fortsat drift af ejendommene og en stram styring af omkostningerne, hvilket viser at selskabet er i fortsat fremgang.

Det er ledelsens opfattelse, at det kommende regnskabsår vil vise en forbedring i driften af selskabet, særlig på omkostningssiden.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 9 SMÅ HJEM A/S for 2016/17 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.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1, undladt at udarbejde koncernregnskab.

### 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 ligelødes 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 forsvinde fra 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 berører 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoumsætning**

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen i takt med udlejningen har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### **Direkte omkostninger**

Direkte omkostninger omfatter omkostninger ved drift af ejendommene d.v.s. El, varme, ejendomskatter, vedligeholdelse m.v.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles i balancen til dagsværdi.

Grunde og bygninger indregnes i regnskabet i henhold til årsregnskabslovens § 38.

Dagsværdien er opgjort på baggrund af en afkastmodel, hvor lejen udgør den forventede markedsleje gældende for det område, hvor ejendommen er beliggende. Der er anvendt en afkastsats på mellem 1,8 og 3%, samt en årlig husleje for "frie" lejemål på ca. 1.100 kr. kvm. og for lejemål med omkostningebestemt husleje på ca. 550 kr. kvm. For erhvervslejemål og "klubværelser" er anvendt en årlig husleje på mellem kr. 335 og 510 pr. kvm.

Den anvendte værdiansættelse bygger på en ekstern vurdering.

Andre anlæg, driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, brugstid 3-5 år, Scrapværdi 0%

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 afskrivninger.

#### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til inødegåelse af forventede tab.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### **Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der ved balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skal forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. Udskudt skat er som følge af selskabslovens indregnet med 22% da selskabet først forventer at udnytte dette i skatteåret 2016 eller senere.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter (forudbetalte indtægter)**

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017

	Note	2016/2017 kr.	2015/2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.031.660</b>	<b>2.259.602</b>
Personalomkostninger	1	-1.055.753	-893.437
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>975.907</b>	<b>1.366.165</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-28.500	-28.504
Værdireguleringer af investeringsaktiver		23.000.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>23.947.407</b>	<b>1.337.661</b>
Finansielle indtægter	2	26.912	28.548
Finansielle omkostninger	3	-1.325.278	-1.200.271
<b>Resultat før skat</b>		<b>22.649.041</b>	<b>165.938</b>
Skat af årets resultat		-4.776.060	48.050
<b>Årets resultat</b>		<b>17.872.981</b>	<b>213.988</b>
Overført overskud		17.872.981	213.988
		<b>17.872.981</b>	<b>213.988</b>

## Balance pr. 30. juni 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	98.300.000	75.300.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		90.573	119.073
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>98.390.573</u>	<u>75.419.073</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	4.490.923	4.490.923
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>4.490.923</u>	<u>4.490.923</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>102.881.496</u>	<u>79.909.996</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.455	23.237
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		582.715	992.621
Andre tilgodehavender		310.573	140.680
Selskabsskat		10.906	10.432
Periodeafgrænsningsposter		0	21.629
<b>Tilgodehavender</b>		<u>905.649</u>	<u>1.188.599</u>
<b>Værdipapirer</b>		<u>1.070.978</u>	<u>1.323.692</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>12.688</u>	<u>41.748</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>1.989.315</u>	<u>2.554.039</u>
<b>Aktiver</b>		<u>104.870.811</u>	<u>82.464.035</u>

## Balance pr. 30. juni 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		2.300.000	2.300.000
Overført resultat		42.243.183	24.370.203
<b>Egenkapital</b>	6	<b>44.543.183</b>	<b>26.670.203</b>
Hensættelse til udskudt skat		7.943.008	3.167.437
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>7.943.008</b>	<b>3.167.437</b>
Gæld til realkreditinstitutter		43.077.662	43.223.945
Anden gæld		7.575.869	7.596.726
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>50.653.531</b>	<b>50.820.671</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	206.791	73.401
Kreditinstitutter	7	1.331.052	1.610.837
Leverandører af varer og tjenesteydelser		60.155	60.155
Anden gæld		133.091	61.331
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.731.089</b>	<b>1.805.724</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>52.384.620</b>	<b>52.626.395</b>
<b>Passiver</b>		<b>104.870.811</b>	<b>82.464.035</b>
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Noter til årsrapporten

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	525.064	365.437
Andre omkostninger til social sikring	<u>2.689</u>	<u>0</u>
	<b>527.753</b>	<b>365.437</b>
Andel af løn overført fra datterselskab	<u>528.000</u>	<u>528.000</u>
	<b>1.055.753</b>	<b>893.437</b>

Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.

<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>26.912</u>	<u>28.548</u>
	<b>26.912</b>	<b>28.548</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>1.325.278</u>	<u>1.200.271</u>
	<b>1.325.278</b>	<b>1.200.271</b>



## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2016	49.529.799
Kostpris 30. juni 2017	49.529.799
Værdireguleringer 1. juli 2016	11.970.201
Årets værdireguleringer	36.800.000
Værdireguleringer 30. juni 2017	48.770.201
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017</b>	<b><u>98.300.000</u></b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

##### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2017 er der anvendt i intervallet 2,1 % - 3,30 %. Det kan opgøres til 2,57 %.

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

Ændringer i	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	2,07	2,57	3,07
Dagsværdi	123.065.893	98.300.000	82.979.609
Ændring i dagsværdi	24.765.893	0	-15.320.391

## Noter til årsrapporten

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
<b>5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. juli 2016	<u>5.575.192</u>	<u>5.575.192</u>
Kostpris 30. juni 2017	<u>5.575.192</u>	<u>5.575.192</u>
Værdireguleringer 1. juli 2016	<u>-1.084.269</u>	<u>-1.084.269</u>
Værdireguleringer 30. juni 2017	<u>-1.084.269</u>	<u>-1.084.269</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017</b>	<u><u>4.490.923</u></u>	<u><u>4.490.923</u></u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejrandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
København	100%	3.709.696	-114.204

## Noter til årsrapporten

### 6 Egenkapital

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2016	2.300.000	24.370.202	26.670.202
Årets resultat	0	17.872.981	17.872.981
<b>Egenkapital 30. juni 2017</b>	<b><u>2.300.000</u></b>	<b><u>42.243.183</u></b>	<b><u>44.543.183</u></b>

Selskabskapitalen består af 2.300 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

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

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

#### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	40.245.487	38.663.067
Mellem 1 og 5 år	2.832.175	4.560.878
Langfristet del	<u>43.077.662</u>	<u>43.223.945</u>
Inden for et år	206.791	73.401
	<b><u>43.284.453</u></b>	<b><u>43.297.346</u></b>

#### Anden gæld

Mellem 1 og 5 år	7.575.869	7.596.726
Langfristet del	<u>7.575.869</u>	<u>7.596.726</u>
Øvrig kortfristet anden gæld	133.091	61.331
Kortfristet del	<u>133.091</u>	<u>61.331</u>
	<b><u>7.708.960</u></b>	<b><u>7.658.057</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 8 Eventualposter m.v.

#### **Kautions- og garantiforpligtelser**

Modervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder.

Selskabene hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør tkr. 0 pr. 30. juni 2017. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

Selskabet har afgivet støtteerklæring overfor datterselskabet.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 43.284, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2017 udgør t.kr. 98.300.

Selskabets værdipapirbeholdning t.kr 1.071 ligger til sikkerhed for et hvert mellemværende selskab og datterselskabet har med Nykredit Bank.