

**CLAUS CARLSEN**

STATSAUTORISERET  
REVISIONSANPARTSSELSKAB  
Blokken 90  
3460 Birkerød  
CVR-nr. 30 55 35 35

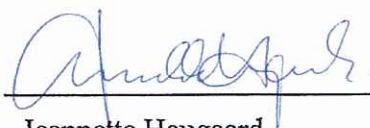
## **9 SMÅ HJEM A/S**

**Classensgade 38  
2100 København Ø**

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

**Årsrapport for 2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 4. december 2016



---

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 2015 - 30. juni 2016	12
Balance pr. 30. juni 2016	13
Noter til årsrapporten	15

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 2016 samt af 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.


København, den 4. december 2016

### Direktion



Jeannette Haugaard  
direktør

### Bestyrelse



Charlotte Henriette Weidinger  
Walshe



Christian Krause



Jøren Krause

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

*Til i 9 SMÅ HJEM A/S*

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for 9 SMÅ HJEM A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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 virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udføre 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

### 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.

Birkerød, den 4. december 2016



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

Claus Carlsen  
Statsautoriseret Revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	9 SMÅ HJEM A/S Classensgade 38 2100 København Ø  Telefon: 35261647  CVR-nr.: 35 42 43 18 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Bestyrelse</b>	Charlotte Henriette Weidinger Walshe Christian Krause Jøren Krause
<b>Direktion</b>	Jeannette Haugaard, direktør
<b>Revision</b>	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 2015/16 udviser et overskud på kr. 213.987, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på kr. 26.670.202.

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 2015/16 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 2015/16 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 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, 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**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Direkte omkostninger**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

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 4,4 og 4,2%.

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. 12.900 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 nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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 gældsmetode 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 med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat 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 2015 - 30. juni 2016

	Note	2015/2016	2014/2015
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.259.602</b>	<b>1.891.512</b>
Personaleomkostninger	1	-893.437	-745.982
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>1.366.165</b>	<b>1.145.530</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-28.504	-6.104
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	2.699.990
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.337.661</b>	<b>3.839.416</b>
Finansielle indtægter	2	28.548	1.847.104
Finansielle omkostninger	3	-1.200.272	-1.025.522
<b>Resultat før skat</b>		<b>165.937</b>	<b>4.660.998</b>
Skat af årets resultat		48.050	-1.106.396
<b>Årets resultat</b>		<b>213.987</b>	<b>3.554.602</b>
Overført overskud		213.987	3.554.602
		<b>213.987</b>	<b>3.554.602</b>

## Balance pr. 30. juni 2016

	Note	2015/16	2014/15
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	75.300.000	75.300.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		119.073	147.577
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>75.419.073</b>	<b>75.447.577</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	4.490.923	4.490.923
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>4.490.923</b>	<b>4.490.923</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>79.909.996</b>	<b>79.938.500</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		23.237	23.287
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		992.621	202.023
Andre tilgodehavender		140.679	171.451
Selskabsskat		10.432	5.446
Periodeafgrænsningsposter		21.629	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.188.598</b>	<b>402.207</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>1.323.692</b>	<b>1.317.807</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>41.748</b>	<b>52.430</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.554.038</b>	<b>1.772.444</b>
<b>Aktiver</b>		<b>82.464.034</b>	<b>81.710.944</b>

## Balance pr. 30. juni 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		2.300.000	2.300.000
Overført resultat		24.370.202	24.156.216
<b>Egenkapital</b>	6	<b><u>26.670.202</u></b>	<b><u>26.456.216</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		3.167.437	3.215.487
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>3.167.437</u></b>	<b><u>3.215.487</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		43.223.945	43.166.572
Anden gæld		7.596.726	7.622.326
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>50.820.671</u></b>	<b><u>50.788.898</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	73.401	83.731
Kreditinstitutter	7	1.610.837	1.083.083
Leverandører af varer og tjenesteydelser		60.155	83.530
Anden gæld		61.331	-1
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.805.724</u></b>	<b><u>1.250.343</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>52.626.395</u></b>	<b><u>52.039.241</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>82.464.034</u></b>	<b><u>81.710.944</u></b>
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Noter

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	365.437	210.814
Andre omkostninger til social sikring	<u>0</u>	<u>7.168</u>
	<b>365.437</b>	<b>217.982</b>
Andel af løn overført fra datterselskab	<u>528.000</u>	<u>528.000</u>
	<u><b>893.437</b></u>	<u><b>745.982</b></u>
Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.		
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	28.548	1.828.776
Kursreguleringer	<u>0</u>	<u>18.328</u>
	<u><b>28.548</b></u>	<u><b>1.847.104</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>1.200.272</u>	<u>1.025.522</u>
	<u><b>1.200.272</b></u>	<u><b>1.025.522</b></u>



## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2015	<u>49.529.799</u>
Kostpris 30. juni 2016	<u>49.529.799</u>
Værdireguleringer 1. juli 2015	<u>25.770.201</u>
Værdireguleringer 30. juni 2016	<u>25.770.201</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b><u><u>75.300.000</u></u></b>

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdiberegningen for ejendommene bygger på en afkastbaseret model, hvor vurdering af afkastkrav og husleje er en væsentlig parameter.

Nedenstående tabel viser følsomheden ved ændring i disse parametre.

	Dagsværdi i DKK mio	Andel af portefølje	Ændring i værdi ved ændring kapitalafkastkrav på 1% - Mio DKK	Ændring i lejeindtægten med 10% - mio DKK
Med afskastkrav 4,5%	38,2	51%	6,4	5,6
Med afskastkrav 5,2%	37,1	49%	5,9	4,6
	75,3	100%	12,3	10,2

## Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
<b>5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. juli 2015	5.575.192	5.575.192
Kostpris 30. juni 2016	5.575.192	5.575.192
Værdireguleringer 1. juli 2015	-1.084.269	-2.359.295
Årets opskrivninger, netto	0	1.275.026
Værdireguleringer 30. juni 2016	-1.084.269	-1.084.269
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b>4.490.923</b>	<b>4.490.923</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
København	100%	3.824.392	-666.531

## Noter

### 6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2015	2.300.000	24.156.215	26.456.215
Årets resultat	0	213.987	213.987
<b>Egenkapital 30. juni 2016</b>	<b>2.300.000</b>	<b>24.370.202</b>	<b>26.670.202</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	38.663.067	40.692.719
Mellem 1 og 5 år	4.560.878	2.473.853
Langfristet del	43.223.945	43.166.572
Inden for et år	73.401	83.731
	<b>43.297.346</b>	<b>43.250.303</b>

#### Anden gæld

Mellem 1 og 5 år	7.596.726	7.622.326
Langfristet del	7.596.726	7.622.326
Øvrig kortfristet anden gæld	61.331	-1
Kortfristet del	61.331	-1
	<b>7.658.057</b>	<b>7.622.325</b>

## Noter

### 8 Eventualposter m.v.

Selskabet har afgivet støtteerklæring overfor datterselskabets løbende driftsomkostninger

Selskabet indgår i sambeskatning med flere koncernforbundet selskab. Selskabet hæfter for de øvrige selskabers kildeskat vedr. udbytte, renter og royalties, samt selskabsskatten som er opstået efter 1. juli 2012.

På statusdagen udgør koncernens samlede forpligtelser vedr. selskabsskat, udbytte, renter og royalties T.DKK 0.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 43.250, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2015 udgør t.kr. 75.300.

Selskabets værdipapirdepot t.kr 1.323 ligger til sikkerhed for et hvert mellemværende selskabet og datterselskabet har med Nykredit Bank.

Selskabet har afgivet støtteerklæring i forhold til datterselskabet