

Til Erhvervsstyrelsen

True Møllevej 5  
8381 Tilst

Tlf. 86 29 73 70  
Fax 86 28 60 44

info@raadogrev.dk  
www.raadogrev.dk

# Ejendomsselskabet Smallegade P/S

Vester Allé 4, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 35 64 46 60

## Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 11/4 2016

\_\_\_\_\_  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegning og erklæringer</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter til årsrapporten	10

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Smallegade P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

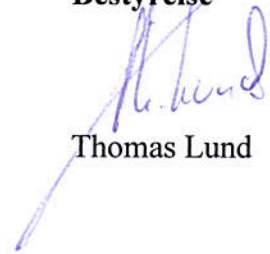
Aarhus, den 7. april 2016

### Direktion



Jan Bech

### Bestyrelse



Thomas Lund



Ole Peter Jensen Hald



Jan Bech

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Smallegade P/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Smallegade P/S 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 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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.

Aarhus, den 7. april 2016

**Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rådgivning & Revision**

CVR-nr. 10 15 81 17

  
Jens Fahlberg  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Smallegade P/S c/o LETT Advokatpartnerselskab Vester Allé 4 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 35 64 46 60
	Hjemsteds- kommune: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jan Bech
<b>Bestyrelse</b>	Thomas Lund, formand Ole Peter Jensen Hald Jan Bech
<b>Revision</b>	Rådgivning & Revision A/S True Møllevej 5 8381 Tilst

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at opføre og eje ejerlejligheder.

## Udviklingen i regnskabsåret

Årets resultat på DKK 16.581.637 anses for tilfredsstillende.

I henhold til indgået aftale modtager/afholder Komplementarselskabet Smallegade ApS 3 % af årets regnskabsmæssige resultat ekskl. værdiregulering af investeringsejendomme. Beløbet indgår i andre eksterne omkostninger.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## **Regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Smallegade P/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når de er sandsynlige, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når de er sandsynlige og kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen omfatter nettolejeindtægt.

### **Indtægtskriterium**

For indtægter anvendes faktureringskriteriet.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter vedrørende likvide beholdninger og gæld.

### **Skatter**

Selskabet er ikke selvstændig skattepligtig, idet skattepligten påhviler aktionærerne.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi med udgangspunkt i en vurdering af ejendommen ud fra det forventede driftsafkast og et forrentningskrav til ejendommen.

Den løbende værdiregulering til dagsværdi føres i resultatopgørelsen.

### **Projektbeholdning**

Projektbeholdning er optaget til direkte medgåede omkostninger, herunder renter i projektperioden.

## **Regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
			(11 mdr.)
Nettoomsætning		2.691.670	214.400
Direkte omkostninger ved udlejning		-428.647	-58.499
Andre eksterne omkostninger		-483.551	-24.407
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.779.472</b>	<b>131.494</b>
Værdiregulering af investeringsejendom		15.079.670	0
Finansielle indtægter		754.565	0
Finansielle omkostninger	1	-1.032.070	-68.697
<b>Resultat før skat</b>		<b>16.581.637</b>	<b>62.797</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>16.581.637</b>	<b>62.797</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		16.581.637	62.797
<b>Disponeret i alt</b>		<b>16.581.637</b>	<b>62.797</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015	2014
Investeringsjendomme		45.000.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>45.000.000</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>45.000.000</b>	<b>0</b>
Igangværende projekter		0	28.430.206
<b>Igangværende projekter</b>		<b>0</b>	<b>28.430.206</b>
Andre tilgodehavender		30.754	41.172
<b>Tilgodehavender</b>		<b>30.754</b>	<b>41.172</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.754.250</b>	<b>7.343.788</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.785.004</b>	<b>35.815.166</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>47.785.004</b>	<b>35.815.166</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2015	2014
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		16.636.034	54.397
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>17.136.034</b>	<b>554.397</b>
Gæld til realkreditinstitutter		29.381.355	30.368.995
Huslejedepositum og forudbetalt leje		817.900	947.889
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b>30.199.255</b>	<b>31.316.884</b>
Gæld til realkreditinstitutter		208.000	174.193
Leverandører af varer og tjenesteydelser		125.395	334.390
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.413.495
Gæld til associerede virksomheder		0	2.006.422
Anden gæld		116.320	15.385
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>449.715</b>	<b>3.943.885</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>30.648.970</b>	<b>35.260.769</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>47.785.004</b>	<b>35.815.166</b>
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	5		

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		(11 mdr.)
Heraf udgør renter til tilknyttede virksomheder	<u>2.655</u>	<u>3.601</u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar		0
Overført primo fra igangværende projekter		28.430.206
Årets tilgang		1.490.124
Årets afgang		<u>0</u>
Kostpris 31. december		<u>29.920.330</u>
Værdireguleringer 1. januar		0
Årets værdireguleringer		15.079.670
Tilbageførte værdireguleringer på årets afgang		<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>15.079.670</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b><u>45.000.000</u></b>

Ejendommene er værdiansat til vurderet markedsværdi på baggrund af en kapitalafkast-baseret beregning.

<b>3 Egenkapital</b>	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Forslag til udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar	500.000	54.397	0	554.397
Årets resultat		<u>16.581.637</u>		<u>16.581.637</u>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>16.636.034</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>17.136.034</u></b>

Selskabskapitalen består af 500.000 stk. aktier á nominelt DKK 1. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Forfalder efter 5 år	28.536.355	29.672.223
Mellem 1 og 5 år	<u>845.000</u>	<u>696.772</u>
Langfristet del	29.381.355	30.368.995
Inden for 1 år	<u>208.000</u>	<u>174.193</u>
	<b><u>29.589.355</u></b>	<b><u>30.543.188</u></b>

### 5 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Til sikkerhed for kreditinstitutter er investeringsejendomme stillet til sikkerhed. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte aktiver udgør DKK 45.000.000 pr. 31. december 2015.