

Til Erhvervsstyrelsen

True Møllevej 5
8381 Tilst

Tlf. 86 29 73 70

info@raadogrev.dk
www.raadogrev.dk

Ejendomsselskabet Smallegade P/S

c/o DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab,
Hack Kampmanns Plads 2, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 35 64 46 60

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 29/5 2019

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2 - 4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10 - 11
Noter til årsrapporten	12 - 13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2018 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 17. maj 2019

Direktion

Jan Bech

Bestyrelse

Thomas Lund

Carsten Henriksen

Jan Bech

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Smallegade P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Smallegade P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 17. maj 2019

Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rådgivning & Revision

CVR-nr. 10 15 81 17

Jens Fahlberg
statsautoriseret revisor
mne28747

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Smallegade P/S c/o DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab Hack Kampmanns Plads 2 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 35 64 46 60 Hjemsteds- kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jan Bech
Bestyrelse	Thomas Lund, formand Carsten Henriksen Jan Bech
Revision	Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rådgivning & Revision True Møllevej 5 8381 Tilst

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at opføre og eje ejerlejligheder.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomsportefølje indregnes til dagsværdi, og værdireguleringerne i forbindelse hermed føres over resultatopgørelsen. Beregningen af dagsværdi foretages på baggrund af en anerkendt afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Værdiansættelsesmodellen indeholder elementer forbundet med skøn, herunder forventet driftsresultat og et afkastkrav. Afkastkravene fastsættes individuelt for hver ejendom og afspejler ejendomsstypen, ejendommens risikoprofil samt ejendomsmarkedet generelt.

De anvendte afkastkrav har væsentlig betydning for selskabets resultat og egenkapital. Effekten af ændring i afkastkrav fremgår af følsomhedsanalysen i note 2.

Udviklingen i regnskabsåret

Årets resultat på DKK 1.355.913 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 2018 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.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen, herunder omkostninger til finansiering, indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.

Regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ved beregning er anvendt ejendommens faktiske lejeindtægter omregnet til årsbasis med fradrag af ejendommens forventede driftsomkostninger for det kommende regnskabsår. Forrentningskravet fastsættes hvert år ud fra en vurdering af forrentningskravet ved køb og salg af investeringsejendomme. For 2018 er anvendt et forrentningskrav for investeringsejendomme på 4 %.

Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under værdiregulering af investeringsejendomme.

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

	Note	2018	2017
Nettoomsætning		2.838.474	2.687.739
Direkte omkostninger ved udlejning		-851.920	-497.582
Andre eksterne omkostninger		-252.220	-307.500
Driftsresultat		1.734.334	1.882.657
Værdiregulering af investeringsejendom		297.062	1.245.000
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger	1	-675.483	-1.624.065
Resultat før skat		1.355.913	1.503.592
Årets resultat		1.355.913	1.503.592
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.355.913	1.503.592
Disponeret i alt		1.355.913	1.503.592

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018	2017
Investeringsjendomme		55.953.000	55.208.000
Materielle anlægsaktiver	2	55.953.000	55.208.000
Anlægsaktiver		55.953.000	55.208.000
Tilgodehavender		0	0
Likvide beholdninger		0	7.308.897
Omsætningsaktiver		0	7.308.897
Aktiver i alt		55.953.000	62.516.897

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018	2017
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		17.031.765	23.160.936
Egenkapital	3	17.531.765	23.660.936
Gæld til realkreditinstitutter		35.302.504	36.400.000
Huslejedepositum og forudbetalt leje		953.414	983.671
Langfristede gældsforpligtelser	4	36.255.918	37.383.671
Gæld til realkreditinstitutter		1.096.000	1.100.000
Bankgæld		233.318	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		143.037	127.117
Gæld til tilknyttede virksomheder		162.850	131.741
Anden gæld		530.112	113.432
Kortfristede gældsforpligtelser		2.165.317	1.472.290
Gældsforpligtelser		38.421.235	38.855.961
Passiver i alt		55.953.000	62.516.897
Medarbejderforhold	5		
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	6		

Noter til årsrapporten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1 Finansielle omkostninger		
Heraf udgør renter til tilknyttede virksomheder	4.611	4.266
2 Materielle anlægsaktiver		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar		29.920.330
Årets tilgang		447.938
Årets afgang		0
Kostpris 31. december		<u>30.368.268</u>
Værdireguleringer 1. januar		25.287.670
Årets værdireguleringer		297.062
Værdireguleringer 31. december		<u>25.584.732</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>55.953.000</u>

Ved opgørelse af afkastkrav for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af sammenlignelige ejendomme.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelse af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

København byejendomme 4,00%

Ved alternativ anvendelse af krav til forrentning ved værdiansættelse efter den afkastbaserede model, ville den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommene pr. 31. december 2018 kunne måles i henhold til nedenstående oversigt:

<u>Ændring i forrentningskrav</u>	<u>Ned-/ opskrivning</u>	<u>Dagsværdi</u>	<u>Forskel til bogført værdi</u>
1,00%	14.584.732	44.953.000	-11.000.000
0,50%	19.473.732	49.842.000	-6.111.000
0,00%	25.584.732	55.953.000	0
-0,50%	33.441.732	63.810.000	7.857.000
-1,00%	43.917.732	74.286.000	18.333.000

Noter til årsrapporten

3 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	500.000	23.160.936	23.660.936
Årets resultat	0	1.355.913	1.355.913
Årets hævninger	0	-7.485.084	-7.485.084
Egenkapital 31. december	500.000	17.031.765	17.531.765

4 Langfristede gældsforpligtelser

	2018	2017
Forfalder efter 5 år	30.502.504	31.600.000
Mellem 1 og 5 år	4.800.000	4.800.000
Langfristet del	35.302.504	36.400.000
Inden for 1 år	1.096.000	1.100.000
	36.398.504	37.500.000

5 Medarbejderforhold

Selskabet har i regnskabsåret alene haft tilknyttet direktion og bestyrelse, der ikke har modtaget løn eller vederlag.

6 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Til sikkerhed for kreditinstitutter er investeringsejendomme stillet til sikkerhed. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte aktiver udgør DKK 55.953.000 pr. 31. december 2018.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Thomas Lund

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-891957504107

IP: 212.27.xxx.xxx

2019-05-29 08:23:11Z

NEM ID 

Jan Bech

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-859404653687

IP: 213.174.xxx.xxx

2019-05-29 10:19:51Z

NEM ID 

Jan Bech

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-859404653687

IP: 213.174.xxx.xxx

2019-05-29 10:19:51Z

NEM ID 

Carsten Henriksen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-212379601581

IP: 213.174.xxx.xxx

2019-06-03 14:27:57Z

NEM ID 

Jens Olav Fahlberg

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-780410534856

IP: 178.157.xxx.xxx

2019-06-03 18:10:16Z

NEM ID 

Jan Bech

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-859404653687

IP: 93.160.xxx.xxx

2019-06-03 20:56:00Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WTXHGGIW7-EGAL1-D88DJ-SZ31N-1Q1DZ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>