

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))  
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)  
Ulrik Dahl (Reg. revisor)  
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)  
John Lauritsen (Statsaut. revisor)

## Erhvervsstyrelsen

### Smallegade 34 ApS

Esplanaden 14, 1263 København K

CVR-nr. 36 90 63 91

#### Årsrapport for 2015

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 9/3 2016.

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent  
Kristine Zeest Leth

Hjemstedskommune: København

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	2
Ledelsens årsberetning og påtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31/12 2015	10
Noter	12

## Selskabsoplysninger

### **Selskab**

Smallegade 34 ApS

Esplanaden 14

1263 København K

CVR-nr.: 36 90 63 91

Hjemstedskommune: København

### **Direktion**

Jan Leth Christensen

### **Revision**

JS Revision, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

## Ledelsens årsberetning

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at eje og udleje og sælge ejendommen beliggende Smallegade 34, 2000 Frederiksberg.

### **Økonomisk udvikling**

Årsrapporten for 2015 udviser et forventet resultat.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

### **Forventet udvikling**

Der forventes et positivt resultat i det kommende år.

## Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for tiden 28/5 - 31/12 2015 for Smallegade 34 ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

København, den 2. marts 2016

**Direktion**

Jan Leth Christensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### **Til kapitalejerne i Smallegade 34 ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Smallegade 34 ApS for tiden 28/5 - 31/12 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 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.

Rødovre, den 2. marts 2016

### **JS Revision**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 30 83 60 81

  
Allan Seiersen  
statsaut. revisor

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

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

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 ressourcer 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 enkel regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle 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 gevinster, risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs.

Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## **Resultatopgørelsen**

### **Indtægtskriterium**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og rabatter.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes med den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter realiserede og urealiserede kursgevinster- og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte på egenkapitalen.

Selskabet indgår endvidere i sambeskatning som administrationsselskab med koncernforbundne selskaber. Udnyttet skatteværdi af indkomst føres via mellemregning med koncernselskaber.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringsjendomme:**

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsjendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.



### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavenderne.

### **Egenkapital - Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabet indgår i sambeskatning med øvrige koncernselskaber. Udnyttet skatteværdi af indkomst føres via mellemregning med administrationselskabet.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af anlægsaktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser til investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi. Værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

## Resultatopgørelse for tiden 28/5 - 31/12 2015

Note	2015	2015
	kr.	kr.
<b>Indtægter</b>		
	953.376	0
	-206.058	0
3	0	0
3	78.100	0
	<u>825.418</u>	<u>0</u>
<b>Udgifter</b>		
	-174.583	0
2	-12.900	0
	<u>637.935</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før afskrivninger</b>		
	0	0
	<u>637.935</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansiering</b>		
	0	0
	-74.624	0
	-39.978	0
	<u>523.333</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før skat</b>		
1	-121.180	0
	<u>402.153</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		
<b>Resultatdisponering</b>		
	402.153	0
	0	0
	<u>402.153</u>	<u>0</u>

**Balance pr. 31/12 2015**

Note	31/12 2015	27/5 2015
	kr.	kr.
<b>AKTIVER</b>		
Investeringsejendomme	<u>30.126.648</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>30.126.648</u>	<u>0</u>
<b>4 Anlægsaktiver i alt</b>	<u>30.126.648</u>	<u>0</u>
Periodeafgrænsningsposter	918	0
Andre tilgodehavender	<u>735</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>1.653</u>	<u>0</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>133.369</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>135.022</u>	<u>0</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>30.261.670</u></u>	<u><u>0</u></u>

Balance pr. 31/12 2015

Note		31/12 2015	27/5 2015
	<b>PASSIVER</b>	kr.	kr.
	Selskabskapital	50.000	0
	Overført til næste år	402.153	0
5	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>452.153</u>	<u>0</u>
1	Udskudt skat	26.450	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>26.450</u>	<u>0</u>
	Gæld til realkreditinstitutter	21.029.900	0
	Deposita	340.535	0
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>21.370.435</u>	<u>0</u>
6	Kortfristet del af langfristet gæld	0	0
	Gæld til moderselskabet	8.130.407	0
	Kreditorer	23.553	0
	Anden gæld	258.672	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>8.412.632</u>	<u>0</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>29.783.067</u>	<u>0</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>30.261.670</u>	<u>0</u>
7	<b>Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.</b>		

## Noter

	2015	2015
	kr.	kr.
<b>1 Beregnede skatter</b>		
Beregnet selskabsskat	94.730	0
Regulering, udskudt skat	26.450	0
	<u>121.180</u>	<u>0</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>26.450</u>	<u>0</u>
<b>2 Personaleudgifter</b>		
Gager og lønninger	12.900	0
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
Øvrige personaleudgifter	0	0
	<u>12.900</u>	<u>0</u>
<b>3 Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi</b>		
Investeringsejendomme	0	0
Prioritetsgæld	78.100	0
	<u>78.100</u>	<u>0</u>
<b>4 Anlægsaktiver</b>		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Anskaffelsessum pr. 28/5 2015		0
Tilgang		30.126.648
Afgang		0
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2015</b>		<u>30.126.648</u>
Op- og nedskrivninger pr. 28/5 2015		0
Opskrivninger i året		0
Nedskrivninger i året		0
<b>Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2015</b>		<u>0</u>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2015</b>		<u>30.126.648</u>

Selskabets ejendom er pr. 31. december 2015 værdiansat ud fra et afkastkrav på 4,88 %.  
Ejendommen består af både erhvervs- og beboelseslejemål.

<b>5 Egenkapital</b>	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 28/5 2015	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	402.153	402.153
Egenkapital pr. 31/12 2015	<u>50.000</u>	<u>402.153</u>	<u>452.153</u>

<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>	Restgæld ultimo	Afdrag indenfor 1 år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	21.029.900	0	21.029.900	21.029.900
Deposita	340.535	0	340.535	340.535
	<u>21.370.435</u>	<u>0</u>	<u>21.370.435</u>	<u>21.370.435</u>

#### **7 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.**

Til sikkerhed for selskabets gæld til Realkredit Danmark A/S kr. 21.029.900 er der givet pant i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør kr. 30.126.648.

Selskabet indgår i sambeskatning og hæfter i den forbindelse for koncernens selskabsskatter og koncernforbundne selskabers kildeskatter.

Herudover har selskabet ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, end dem der fremgår af årsrapporten.