



*Smed Ejendomme Bornholm ApS
Torvet 26
3720 Aakirkeby*

CVR-nummer: 18940337

ÅRSRAPPORT
1. januar 2018 - 31. december 2018

(23. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den ¹⁶/₁₅ 2019

Kylie Martha Smed
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 9

Balance 10

Noter 12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for Smed Ejendomme Bornholm ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aakirkeby, den 30/4 2019

Direktion


Kille Martha Smed

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Smed Ejendomme Bornholm ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Smed Ejendomme Bornholm ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rønne, den 30/4 2019

Rønne Revision I/S

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
CVR-nr. 74717810



Ole Bonderup
registreret revisor
mne34293
FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Smed Ejendomme Bornholm ApS
Torvet 26
3720 Aakirkeby

E-mail: kulle.leif.smed@post.tele.dk
CVR-nr.: 18 94 03 37
Stiftet: 29. november 1995
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Kulle Martha Smed

Revisor Rønne Revision I/S
Store Torvegade 12, 1
3700 Rønne

Revisorteam Ole Bonderup
Mads Jensen

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Der har ingen særlige forhold været, som skønnes at have påvirket årets samlede resultat.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør t.kr. 26, hvilket er mindre tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 878, og en egenkapital på t.kr. 274.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2019

Der forventes uændret aktivitet og indtjening for regnskabsåret 2019.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Smed Ejendomme Bornholm ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter forbrug, ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

	2018	2017
1 Nettoomsætning.....	102.000	102.000
2 Ejendommens driftsomkostninger.....	-51.262	-55.609
3 Andre eksterne omkostninger.....	-8.125	-8.125
BRUTTORESULTAT	42.613	38.266
4 Andre finansielle omkostninger	-9.260	-10.006
RESULTAT FØR SKAT	33.353	28.260
5 Skat af årets resultat.....	-7.337	-6.074
ÅRETS RESULTAT	26.016	22.186
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	26.016	22.186
DISPONERET I ALT	26.016	22.186

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
AKTIVER

	2018	2017
6 Investeringsejendom, Torvet 26, Aakirkeby	850.000	850.000
Materielle anlægsaktiver	850.000	850.000
ANLÆGSAKTIVER	850.000	850.000
Likvide beholdninger	27.931	24.800
OMSÆTNINGSAKTIVER	27.931	24.800
AKTIVER	877.931	874.800

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
PASSIVER

	2018	2017
Virksomhedskapital.....	230.000	230.000
Overført resultat.....	44.099	18.084
7 EGENKAPITAL.....	274.099	248.084
Hensættelse til udskudt skat	13.411	6.074
HENSATTE FORPLIGTELSER	13.411	6.074
Prioritetsgæld.....	319.292	341.557
8 Langfristede gældsforpligtelser.....	319.292	341.557
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	21.500	20.600
Skyldige omkostninger samt depositum.....	33.001	32.999
Selskabsskat.....	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	216.628	225.486
Kortfristede gældsforpligtelser	271.129	279.085
GÆLDSFORPLIGTELSER	590.421	620.642
PASSIVER	877.931	874.800
9 Eventualposter mv.		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Ejerforhold		

NOTER

	2018	2017
1 Nettoomsætning		
Lejeindtægt, erhverv.....	42.000	42.000
Lejeindtægt, beboelse.....	60.000	60.000
	<u>102.000</u>	<u>102.000</u>
2 Ejendommens driftsomkostninger		
Elektricitet, varme og vand.....	35.143	5.549
Ejedomsforsikringer.....	5.383	5.298
Ejendomsskat.....	8.258	7.684
Vedligeholdelse.....	2.478	37.078
	<u>51.262</u>	<u>55.609</u>
3 Andre eksterne omkostninger		
Administrationsomkostninger		
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	8.125	8.125
	<u>8.125</u>	<u>8.125</u>
4 Andre finansielle omkostninger		
Gebyrer m.v.....	3.469	3.357
Rente, realkreditlån.....	5.791	6.649
	<u>9.260</u>	<u>10.006</u>
5 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat.....	7.337	6.074
	<u>7.337</u>	<u>6.074</u>

NOTER

Investeringsejendomme, Torvet 26, Aakirkeby

6 Materielle anlægsaktiver

Kostpris, primo	1.100.000
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
Kostpris 31. december 2018	1.100.000
Af-/nedskrivninger, primo	-250.000
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Årets af-/nedskrivninger	0
Af-/nedskrivninger 31. december 2018	-250.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	850.000

Afkastprocent er 8,75%

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
7 Egenkapital			
Virksomhedskapital	230.000	0	230.000
Overført resultat	18.083	26.016	44.099
	248.083	26.016	274.099

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
8 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	362.157	340.792	21.500	239.100
	362.157	340.792	21.500	239.100

NOTER

2018

2017

9 Eventualposter mv.

Eventualaktiver

Selskabet råder ikke over aktiver ud over, hvad der fremgår af balancen.

Eventualforpligtelser

Der påhviler ikke selskabet forpligtelser ud over, hvad der fremgår af balancen.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er lyst pant på t.kr. 420 i ejendommen Torvet 26, 3720 Aakirkeby.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve på nom. t.kr. 300 i ejendommen Torvet 26, 3720 Aakirkeby.

Den bogførte værdi af ejendommen udgjorde pr. 31. december 2018, t.kr. 850.

11 Ejerforhold

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller mindst 5% af anpartskapitalen på kr. 230.000.

Kylle Smed, Eskildsgade 1, 3720 Aakirkeby