

*Smed Ejendomme Bornholm ApS  
Torvet 26  
3720 Aakirkeby*

*CVR-nummer: 18940337*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2017*

*(22. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 6/6 2018



Kalle Martha Smed  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledespåtegning ..... 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab ..... 4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger ..... 5

Ledelsesberetning ..... 6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

Anvendt regnskabspraksis ..... 7

Resultatopgørelse ..... 9

Balance ..... 10

Noter ..... 12

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 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 11/5 2018

**Direktion**



Kylie 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 2017 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 11/5 2018

### Rønne Revision I/S

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
CVR-nr. 74717810



Ole Bonderup  
registreret revisor  
mne34293  
FSR - danske revisorer

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Kulle Martha Smed
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank A/S Store Torv 12 3700 Rønne
<b>Revisor</b>	Rønne Revision I/S Store Torvegade 12, 1 3700 Rønne
<b>Revisorteam</b>	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. 22, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 875, og en egenkapital på t.kr. 248.

### **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 2018**

Der forventes en uændret aktivitet, en forbedret indtjening for regnskabsåret 2018.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Smed Ejendomme Bornholm ApS for 2017 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens 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 investerings ejendommene divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings ejendomme".

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

#### **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 2017

	2017	2016
1 Nettoomsætning.....	102.000	102.000
2 Ejendommens driftsomkostninger.....	-55.609	-50.089
3 Andre eksterne omkostninger.....	-8.125	-8.250
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>38.266</b>	<b>43.661</b>
4 Andre finansielle omkostninger .....	-10.006	-14.830
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>28.260</b>	<b>28.831</b>
5 Skat af årets resultat.....	-6.074	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>22.186</b>	<b>28.831</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	22.186	28.831
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>22.186</b>	<b>28.831</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
AKTIVER

	2017	2016
6 Investeringsejendom, Torvet 26, Aakirkeby .....	850.000	850.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>850.000</b>	<b>850.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>	<b>850.000</b>	<b>850.000</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>24.800</b>	<b>222.627</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>24.800</b>	<b>222.627</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>874.800</b>	<b>1.072.627</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital.....	230.000	230.000
Overført resultat.....	18.084	-4.102
<b>7 EGENKAPITAL.....</b>	<b>248.084</b>	<b>225.898</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	6.074	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>6.074</b>	<b>0</b>
Prioritetsgæld.....	341.557	362.706
<b>8 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>341.557</b>	<b>362.706</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	20.600	20.600
Skyldige omkostninger samt depositum.....	32.999	34.000
Selskabsskat.....	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	225.486	429.423
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>279.085</b>	<b>484.023</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>620.642</b>	<b>846.729</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>874.800</b>	<b>1.072.627</b>
9 Eventualposter mv.		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Ejerforhold		

## NOTER

	2017	2016
<b>1 Nettoomsætning</b>		
Lejeindtægt, erhverv .....	42.000	42.000
Lejeindtægt, beboelse .....	60.000	60.000
	<u>102.000</u>	<u>102.000</u>
<b>2 Ejendommens driftsomkostninger</b>		
Elektricitet, varme og vand .....	5.549	1.200
Ejedomsforsikringer .....	5.298	5.245
Ejendomsskat .....	7.684	7.646
Vedligeholdelse .....	37.078	35.998
	<u>55.609</u>	<u>50.089</u>
<b>3 Andre eksterne omkostninger</b>		
Administrationsomkostninger		
Revision og regnskabsmæssig assistance .....	8.125	8.250
	<u>8.125</u>	<u>8.250</u>
	<u>8.125</u>	<u>8.250</u>
<b>4 Andre finansielle omkostninger</b>		
Gebyrer ej skattemæssigt fradrag .....	0	3.684
Gebyrer m.v. ....	3.357	3.812
Rente, realkreditlån .....	6.649	7.334
	<u>10.006</u>	<u>14.830</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat .....	6.074	0
	<u>6.074</u>	<u>0</u>

## NOTER

Investeringsejendomme, Torvet 26, Aakirkeby

**6 Materielle anlægsaktiver**

Kostpris, primo .....	1.100.000
Tilgang i årets løb .....	0
Afgang i årets løb .....	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2017	1.100.000
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo .....	-250.000
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....	0
Årets af-/nedskrivninger .....	0
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2017	-250.000
	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b> .....	<b>850.000</b>
	<hr/> <hr/>

Afkastprocent er 8,75%

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
<b>7 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	230.000	0	230.000
Overført resultat .....	-4.102	22.186	18.084
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>225.898</b>	<b>22.186</b>	<b>248.084</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>8 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	383.306	362.157	20.600	259.960
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>383.306</b>	<b>362.157</b>	<b>20.600</b>	<b>259.960</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

2017

2016

**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 2017, 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