



*Smed Ejendomme Bornholm ApS  
Torvet 26  
3720 Aakirkeby*

*CVR-nummer: 18940337*

**ÅRSRAPPORT**  
*1. januar 2016 til 31. december 2016*

(21. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den <sup>23</sup>13 2017

Kylie Martha Smed  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 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 21/2 2017

**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 2016 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 revisors Etiske 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 21/2 2017

**Rønne Revision I/S**

Statsautoriseret revisionsvirksomhed  
CVR-nr. 74717810



Anders Koføed  
registreret revisor  
FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Smed Ejendomme Bornholm ApS Torvet 26 3720 Aakirkeby
	E-mail: kyle.leif.smed@post.tele.dk CVR-nr.: 18 94 03 37 Stiftet: 29. november 1995 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kylle 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>	Anders Kofoed 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. 29, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 1.073, og en egenkapital på t.kr. 226.

### **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 2017**

Der forventes en uændret aktivitet, men en forbedret indtjening for regnskabsåret 2017.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Smed Ejendomme Bornholm ApS for 2016 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

#### Ejendommens drift Torvet 26, Aakirkeby

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

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**

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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 investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens 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.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 2016

	2016	2015
1 Ejendommens drift Torvet 26, Aakirkeby .....	51.911	15.331
2 Andre eksterne omkostninger .....	-8.250	-12.375
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>43.661</b>	<b>2.956</b>
3 Andre finansielle omkostninger .....	-14.830	-39.029
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>28.831</b>	<b>-36.073</b>
4 Skat af årets resultat .....	0	201
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>28.831</b>	<b>-35.872</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	28.831	-35.872
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>28.831</b>	<b>-35.872</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016  
AKTIVER

	2016	2015
5 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>222.627</b>	<b>569.258</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>222.627</b>	<b>569.258</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>1.072.627</b>	<b>1.419.258</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016  
PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital .....	230.000	230.000
Overkurs ved emission .....	0	345.000
Overført resultat.....	-4.102	-377.933
	<hr/>	<hr/>
<b>6 EGENKAPITAL.....</b>	<b>225.898</b>	<b>197.067</b>
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld.....	362.706	383.709
	<hr/>	<hr/>
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>362.706</b>	<b>383.709</b>
	<hr/>	<hr/>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	20.600	20.600
Skyldige omkostninger samt depositum.....	34.000	51.102
Selskabsskat.....	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	429.423	766.780
	<hr/>	<hr/>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>484.023</b>	<b>838.482</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>846.729</b>	<b>1.222.191</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>1.072.627</b>	<b>1.419.258</b>
	<hr/>	<hr/>
8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Ejerforhold		

## NOTER

	2016	2015
<b>1 Ejendommens drift Torvet 26, Aakirkeby</b>		
Lejeindtægt, erhverv.....	42.000	45.500
Lejeindtægt, beboelse.....	60.000	60.000
Elektricitet, varme og vand.....	-1.200	-1.200
Ejendomsforsikringer.....	-5.245	-5.744
Ejendomsskat.....	-7.646	-7.354
Vedligeholdelse.....	-35.998	-75.871
	<u>51.911</u>	<u>15.331</u>
<b>2 Andre eksterne omkostninger</b>		
Administrationsomkostninger		
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	8.250	11.250
Advokathonorar.....	0	1.125
	<u>8.250</u>	<u>12.375</u>
	<u>8.250</u>	<u>12.375</u>
<b>3 Andre finansielle omkostninger</b>		
Gebyrer ej skattemæssigt fradrag.....	3.684	1.992
Låneomkostninger.....	0	19.269
Gebyrer m.v.....	3.812	5.221
Rente, realkreditlån.....	7.334	12.547
	<u>14.830</u>	<u>39.029</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat.....	0	-201
	<u>0</u>	<u>-201</u>

## NOTER

	Investeringsejendom, Torvet 26, Aakirkeby
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo .....	1.100.000
Tilgang i årets løb .....	0
Afgang i årets løb .....	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2016	1.100.000
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo .....	-250.000
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....	0
Årets af-/nedskrivninger .....	0
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2016	-250.000
	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>	<b>850.000</b>
	<hr/> <hr/>

Afkastprocent er 9,5%

	Primo	Overførsel	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
<b>6 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital .....	230.000	0	0	230.000
Overkurs ved emission.....	345.000	-345.000	0	0
Overført resultat.....	-377.933	345.000	28.831	-4.102
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>197.067</b>	<b>0</b>	<b>28.831</b>	<b>225.898</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	404.309	383.306	20.600	280.770
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>404.309</b>	<b>383.306</b>	<b>20.600</b>	<b>280.770</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

2016

2015

**8 Kontraktlige forpligtelser og 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.

**9 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 2016, t.kr. 850.

**10 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