



*Smed Ejendomme Bornholm ApS  
Torvet 26  
3720 Aakirkeby*

*CVR-nummer: 18940337*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar 2020 - 31. december 2020*

*(25. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18/3 2021

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 2020**

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis ..... | 7  |
| Resultatopgørelse.....         | 9  |
| Balance .....                  | 10 |
| Egenkapitalopgørelse.....      | 12 |
| Noter .....                    | 13 |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 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 20/1 2021

**Direktion**



Kyllé 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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 28/11 2021

### Rønne Revision I/S

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
CVR-nr. 74717810



Ole Bønderup  
registreret revisor  
mne34293  
FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Selskabet</b>     | Smed Ejendomme Bornholm ApS<br>Torvet 26<br>3720 Aakirkeby |
|                      | E-mail: kyllle.leif.smed@post.tele.dk                      |
|                      | CVR-nr.: 18 94 03 37                                       |
|                      | Stiftet: 29. november 1995                                 |
|                      | Kommune: Bornholm  |
|                      | Regnskabsår: 1. januar - 31. december                      |
| <b>Direktion</b>     | Kylle Martha Smed  |
| <b>Pengeinstitut</b> | Danske Bank A/S<br>Store Torv 12<br>3700 Rønne             |
| <b>Revisor</b>       | Rønne Revision I/S<br>Store Torvegade 12, 1<br>3700 Rønne  |
| <b>Revisorteam</b>   | Ole Bonderup<br>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. -65, hvilket er utilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 163, og en egenkapital på t.kr. 128.

### **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 2021**

Selskabet forventes likvideret i 2021.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Smed Ejendomme Bornholm ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner. Som omtalt i ledelsesberetningen, forventes selskabet opløst i 2021. Som følge heraf er årsregnskabet aflagt på realisationsbasis.

#### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### **Materielle anlægsaktiver**

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

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

Investeringsjendomme 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.

#### **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 2020

|  | 2020           | 2019            |
|--|----------------|-----------------|
| 1 Nettoomsætning.....  | 46.750         | 95.000          |
| 2 Ejendommens driftsomkostninger .....                       | -13.108        | -42.877         |
| 3 Andre eksterne omkostninger .....                          | -15.375        | -10.375         |
| <b>BRUTTORESULTAT .....</b>                                  | <b>18.267</b>  | <b>41.748</b>   |
| <b>RESULTAT AF DRIFT FØR<br/>DAGSVÆRDIREGULERINGER .....</b> | <b>18.267</b>  | <b>41.748</b>   |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....            | -69.669        | -325.000        |
| <b>DRIFTSRESULTAT .....</b>                                  | <b>-51.402</b> | <b>-283.252</b> |
| 4 Andre finansielle omkostninger.....                        | -13.883        | -11.417         |
| <b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>                               | <b>-65.285</b> | <b>-294.669</b> |
| 5 Skat af årets resultat.....                                | 0              | 13.411          |
| <b>ÅRETS RESULTAT .....</b>                                  | <b>-65.285</b> | <b>-281.258</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                       |                |                 |
| Overført resultat.....                                       | -65.285        | -281.258        |
| <b>DISPONERET I ALT .....</b>                                | <b>-65.285</b> | <b>-281.258</b> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020  
AKTIVER

|  | 2020           | 2019           |
|--|----------------|----------------|
| 6 Investeringsejendom, Torvet 26, Aakirkeby..... | 0              | 525.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> .....            | <b>0</b>       | <b>525.000</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....                       | <b>0</b>       | <b>525.000</b> |
| <br>   |                |                |
| <b>Likvide beholdninger</b> .....                | <b>162.630</b> | <b>24.530</b>  |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....                   | <b>162.630</b> | <b>24.530</b>  |
| <br>   |                |                |
| <b>AKTIVER</b> .....                             | <b>162.630</b> | <b>549.530</b> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020  
PASSIVER

|  | 2020           | 2019           |
|--|----------------|----------------|
| Virksomhedskapital .....                                   | 231.000        | 231.000        |
| Overkurs ved emission.....                                 | 0              | 199.000        |
| Overført resultat.....                                     | -103.443       | -237.158       |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                                    | <b>127.557</b> | <b>192.842</b> |
| <br>   |                |                |
| Prioritetsgæld.....  | 0              | 298.009        |
| <b>7 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>             | <b>0</b>       | <b>298.009</b> |
| <br>   |                |                |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser ..... | 0              | 21.400         |
| Skyldige omkostninger samt depositum .....                 | 29.689         | 29.486         |
| Selskabsskat .....   | 0              | 0              |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....             | 5.384          | 7.793          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>                | <b>35.073</b>  | <b>58.679</b>  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>                              | <b>35.073</b>  | <b>356.688</b> |
| <br>   |                |                |
| <b>PASSIVER.....</b>                                       | <b>162.630</b> | <b>549.530</b> |
| <br>   |                |                |
| 8 Eventualposter mv.                                       |                |                |
| 9 Ejerforhold  |                |                |

## EGENKAPITALOPGØRELSE

|   | 2020            | 2019            |
|---|-----------------|-----------------|
| Virksomhedskapital primo.....             | 231.000         | 230.000         |
| Kontant kapitaludvidelse .....            | 0               | 1.000           |
| <b>Virksomhedskapital ultimo.....</b>     | <b>231.000</b>  | <b>231.000</b>  |
| Overkurs ved emission primo .....         | 199.000         | 0               |
| Overført til opsøret overskud .....       | -199.000        | 0               |
| Årets overkurs ved emission.....          | 0               | 199.000         |
| <b>Overkurs ved emission ultimo .....</b> | <b>0</b>        | <b>199.000</b>  |
| Overført resultat, primo .....            | -237.158        | 44.100          |
| Årets resultat .....                      | -65.285         | -281.258        |
| Overført fra overkurs ved emission .....  | 199.000         | 0               |
| <b>Overført resultat ultimo .....</b>     | <b>-103.443</b> | <b>-237.158</b> |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                   | <b>127.557</b>  | <b>192.842</b>  |

## NOTER

|  | 2020          | 2019           |
|--|---------------|----------------|
| <b>1 Nettoomsætning</b>                      |               |                |
| Lejeindtægt, erhverv .....                   | 0             | 35.000         |
| Lejeindtægt, beboelse .....                  | 46.750        | 60.000         |
|  | <u>46.750</u> | <u>95.000</u>  |
| <b>2 Ejendommens driftsomkostninger</b>      |               |                |
| Elektricitet, varme og vand .....            | 0             | 27.678         |
| Ejedomsforsikringer .....                    | 5.601         | 5.491          |
| Ejendomsskat .....                           | 7.507         | 8.482          |
| Vedligeholdelse .....                        | 0             | 1.226          |
|  | <u>13.108</u> | <u>42.877</u>  |
| <b>3 Andre eksterne omkostninger</b>         |               |                |
| Administrationsomkostninger                  |               |                |
| Revision og regnskabsmæssig assistance ..... | 15.375        | 10.375         |
|  | <u>15.375</u> | <u>10.375</u>  |
|  | <u>15.375</u> | <u>10.375</u>  |
| <b>4 Andre finansielle omkostninger</b>      |               |                |
| Renter, pengeinstitutter .....               | 26            | 12             |
| Gebyrer ej skattemæssigt fradrag .....       | 180           | 0              |
| Låneomkostninger .....                       | 5.750         | 0              |
| Gebyrer m.v. ....                            | 3.598         | 6.093          |
| Rente, realkreditlån .....                   | 4.329         | 5.312          |
|  | <u>13.883</u> | <u>11.417</u>  |
| <b>5 Skat af årets resultat</b>              |               |                |
| Regulering af udskudt skat .....             | 0             | -13.411        |
|  | <u>0</u>      | <u>-13.411</u> |

## NOTER

Investeringsejendomme, Torvet 26, Aakirkeby

**6 Materielle anlægsaktiver**

|  |             |
|--|-------------|
| Kostpris, primo .....                                | 1.100.000   |
| Tilgang i årets løb .....                            | 0           |
| Afgang i årets løb .....                             | -1.100.000  |
|  | <hr/>       |
| Kostpris 31. december 2020                           | 0           |
|  | <hr/>       |
| Af-/nedskrivninger, primo .....                      | -575.000    |
| Korrektion af tidligere nedskrivning .....           | 575.000     |
| Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....        | 0           |
| Årets af-/nedskrivninger .....                       | 0           |
|  | <hr/>       |
| Af-/nedskrivninger 31. december 2020                 | 0           |
|  | <hr/>       |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 .....</b> | <b>0</b>    |
|  | <hr/> <hr/> |

**7 Langfristede gældsforpligtelser**

|                      | Gæld i alt primo | Restgæld efter 5 år |
|----------------------|------------------|---------------------|
| Prioritetsgæld ..... | 319.409          | 0                   |
|                      | <hr/>            | <hr/>               |
|                      | <b>319.409</b>   | <b>0</b>            |
|                      | <hr/> <hr/>      | <hr/> <hr/>         |

**8 Eventualposter mv.****Eventualaktiver**

Selskabet har en negativ udskudt skat på t.kr. 133. Beløbet er ikke indregnet som et aktiv. Selskabet har ikke herudover aktiver, som ikke fremgår af balancen.

**Eventualforpligtelser**

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

**9 Ejerforhold**

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller mindst 5% af anpartskapitalen på kr. 231.000.

Kylle Smed, Eskildsgade 1, 3720 Aakirkeby