

**Ejendomsselskabet Smedevej 2 ApS**  
Smedevej 2, 7430 Ikast

**CVR-nr. 21 79 26 08**

**Årsrapport**

**2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. april 2019

---

Per Michalski  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Ejendomsselskabet Smedevej 2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 6. februar 2019

**Direktion**

Per Michalski

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Smedevej 2 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Smedevej 2 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 revisorerets 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.

Herning, den 6. februar 2019

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Peter Vinderslev  
statsautoriseret revisor  
mne32848

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Smedevej 2 ApS Smedevej 2 7430 Ikast
	CVR-nr.: 21 79 26 08
	Stiftet: 25. juni 1999
	Hjemsted: Ikast
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Per Michalski
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
<b>Bankforbindelse</b>	Jyske Bank Østergade 3 7430 Ikast

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er investering i investeringsejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets nettoomsætning udgør 240.000 kr. mod 240.000 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 155.476 kr. mod 99.701 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Smedevej 2 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Med henvisning til det retvisende billede er regnskabspraksis for grunde og bygninger ændret fra kostprismetode til investeringsejendom jf. årsregnskabsloven § 38. Den beløbsmæssige effekt før udskudt skat af praksisændringen er 1. januar 2018 indregnet direkte på egenkapitalen med 1.128.761 kr. Den hermed forbudne udskudte skat er indregnet under hensatte forpligtelser med 157.908 kr. Der er foretaget beløbsmæssig tilpasning af sammenligningstal. Den nye regnskabspraksis påvirkes af at balancens hovedposter pr. 31. december 2018 er væsentlig anderledes end de ville have været efter den hidtidige praksis. De beløbsmæssige forskelle er:

Anlægsaktiver	1.340	TDKK
Hensættelse til udskudt skat	158	TDKK
Egenkapital	2.361	TDKK
Årets resultat er forøget med	42	TDKK

Bortset fra ovennævnte ændringer er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og 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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### **Nettoomsætning**

##### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

#### **Andre eksterne omkostninger**

##### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### **Materielle anlægsaktiver**

##### **Investeringsejendomme**

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Egenkapital

#### Udbytte

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

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Smedevej 2 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	240.000	240.000
Andre eksterne omkostninger	-12.500	-27.463
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-27.278	-36.107
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>200.222</b>	<b>176.430</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>-54.000</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>200.222</b>	<b>122.430</b>
Andre finansielle indtægter	0	7.083
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-894</u>	<u>-1.712</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>199.328</b>	<b>127.801</b>
1 Skat af årets resultat	<u>-43.852</u>	<u>-28.100</u>
<b>Årets resultat</b>	<b>155.476</b>	<b>99.701</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	1.900.000	400.000
Disponeret fra overført resultat	<u>-1.744.524</u>	<u>-300.299</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b>155.476</b>	<b>99.701</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	<u>3.200.000</u>	<u>3.200.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.200.000</u>	<u>3.200.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.200.000</u></b>	<b><u>3.200.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>121.262</u>	<u>353.563</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>121.262</u></b>	<b><u>353.563</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.321.262</u></b>	<b><u>3.553.563</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	300.000	300.000
4 Overført resultat	161.257	1.905.781
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.900.000	400.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.361.257</b>	<b>2.605.781</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	564.910	559.492
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>564.910</b>	<b>559.492</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	215.118	180.025
Selskabsskat	38.434	34.562
Anden gæld	141.543	173.703
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	395.095	388.290
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>395.095</b>	<b>388.290</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.321.262</b>	<b>3.553.563</b>

## 6 Eventualposter

## Noter

	2018	2017
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	38.434	34.562
Årets regulering af udskudt skat	5.418	-6.462
	<b>43.852</b>	<b>28.100</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	1.859.331	1.859.331
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>1.859.331</b>	<b>1.859.331</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	1.340.669	1.340.669
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b>1.340.669</b>	<b>1.340.669</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>3.200.000</b>	<b>3.200.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
7,25	2.965.000	3.200.000	-235.000
6,75	3.200.000	3.200.000	0
6,25	3.440.000	3.200.000	220.000

## Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar	300.000	300.000
	<b><u>300.000</u></b>	<b><u>300.000</u></b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	1.905.781	1.077.319
Årets overførte overskud eller underskud	-1.744.524	-300.299
Værdiregulering investeringsejendomme/ændring anvendt regnskabspraksis	0	1.128.761
	<b><u>161.257</u></b>	<b><u>1.905.781</u></b>
<b>5. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. januar	-400.000	-400.000
Udloddet udbytte	400.000	400.000
Udbytte for regnskabsåret	1.900.000	400.000
	<b><u>1.900.000</u></b>	<b><u>400.000</u></b>

## 6. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Michalski Holding ApS som administrations-selskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrations-selskabet.