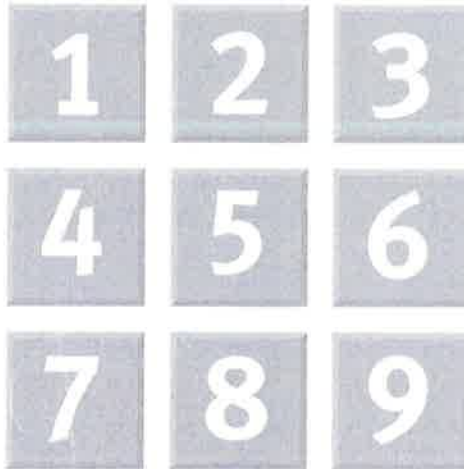


# Ejendomsselskabet Smedebakken ApS

Industrivænget 12 B

3400 Hillerød

CVR-nr. 29 51 03 93



## Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 10. april 2019



---

Niels Ole Jensen  
dirigent



**DØSSING & PARTNERE**

*Revisionsinteressentskab*

[www.dossing.dk](http://www.dossing.dk)

# Indholdsfortegnelse

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

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Smedebakken ApS  
Industrivænget 12 B  
3400 Hillerød

CVR-nr.: 29 51 03 93

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018  
Stiftet: 1. april 2006

Hjemsted: Hillerød

### Direktion

Niels Ole Jensen, direktør

### Revisor

DØSSING & PARTNERE  
Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer  
Roskildevej 12 A  
3400 Hillerød

### Pengeinstitut

Spar Nord Bank

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Smedebakken ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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


Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 23. marts 2019

**Direktion**

Niels Ole Jensen  
direktør



## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### **Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Smedebakken ApS**

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Smedebakken ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 23. marts 2019

**DØSSING & PARTNERE**  
*Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer*  
**CVR-nr. 54 87 99 11**

  
Anders Nyberg  
Registreret revisor  
**MNE-nr. mne32725**

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er køb, salg og udlejning af fast ejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Smedebakken ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balance-dagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Husleje indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for lejeperioden og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

## Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	43 %



## Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### 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 opgjort 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 udlikning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	Note	2018	2017
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>64.675</b>	<b>62.788</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-23.664	-23.664
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>41.011</b>	<b>39.124</b>
Finansielle indtægter		8	4
Finansielle omkostninger	2	-99.649	-82.390
<b>Resultat før skat</b>		<b>-58.630</b>	<b>-43.262</b>
Skat af årets resultat	3	-117.512	8.773
<b>Årets resultat</b>		<b>-176.142</b>	<b>-34.489</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-176.142	-34.489
		<b>-176.142</b>	<b>-34.489</b>

## Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		1.929.008	1.952.672
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.929.008</b>	<b>1.952.672</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.929.008</b>	<b>1.952.672</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.702	0
Udskudt skatteaktiv		0	125.206
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.702</b>	<b>125.206</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>14.790</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>22.492</b>	<b>125.206</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.951.500</b>	<b>2.077.878</b>

## Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført resultat		185.609	-638.248
<b>Egenkapital</b>	4	<b>311.609</b>	<b>-512.248</b>
Andre kreditinstitutter		1.482.351	1.552.827
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.482.351</b>	<b>1.552.827</b>
Kreditinstitutter	5	70.000	759.612
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.000	5.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		57.040	247.187
Deposita		25.500	25.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>157.540</b>	<b>1.037.299</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.639.891</b>	<b>2.590.126</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.951.500</b>	<b>2.077.878</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter

	2018	2017	
	kr.	kr.	
<b>1 Personaleomkostninger</b>			
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1	
 <b>2 Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	9.853	16.080	
Andre finansielle omkostninger	89.796	66.310	
	<b>99.649</b>	<b>82.390</b>	
 <b>3 Skat af årets resultat</b>			
Årets aktuelle skat	-7.694	-4.312	
Årets udskudte skat	125.206	-4.461	
	<b>117.512</b>	<b>-8.773</b>	
 <b>4 Egenkapital</b>			
	Virksomheds-	Overført	I alt
	kapital	resultat	
Egenkapital 1. januar 2018	126.000	-638.249	-512.249
Årets resultat	0	-176.142	-176.142
Tilskud fra koncern	0	1.000.000	1.000.000
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>126.000</b>	<b>185.609</b>	<b>311.609</b>

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
<b>Andre kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	300.000	1.264.827
Mellem 1 og 5 år	<u>1.182.351</u>	<u>288.000</u>
Langfristet del	<u>1.482.351</u>	<u>1.552.827</u>
Inden for et år	70.000	67.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>0</u>	<u>692.612</u>
Kortfristet del	<u>70.000</u>	<u>759.612</u>
	<b><u>1.552.351</u></b>	<b><u>2.312.439</u></b>

### 6 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med Niels Ole Jensen Holding ApS og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Endvidere kan senere korrektioner til selskabs-skatte og kildeskatter medfører at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets bankengagement med Spar Nord Bank, er der pr. 31. december 2018 stillet sikkerhed i selskabets ejendom med ejerpantebrev nom. 2.450.000 kr.