

## Smolko Ejendomsselskab A/S

Engblommen 2, 5220 Odense SØ

CVR-nr. 29 60 49 75

Årsrapport for perioden  
1. oktober 2015 til 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 2/1 2017



---

Tomasz Sylwester Smolko  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	6
Balance 30. september	7
Noter til årsrapporten	9

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Smolko Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 21. november 2016

### Direktion

Tomasz Sylwester Smolko

### Bestyrelse

  
Mary-Ann Rask Smolko  
formand

  
Tomasz Sylwester Smolko

  
Tim Leckl

## Den uafhængige revisors erklæringer

*Til kapitalejeren i Smolko Ejendomsselskab A/S*

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Smolko Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

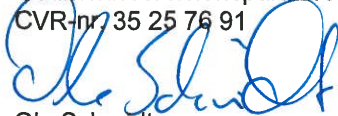
## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 21. november 2016

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91



Ole Schmidt  
registreret revisor

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Smolko Ejendomsselskab A/S Engblommen 2 5220 Odense SØ  CVR-nr.: 29 60 49 75 Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september Hjemsted: Odense
Bestyrelse	Mary-Ann Rask Smolko, formand Tomasz Sylwester Smolko Tim Leckl
Direktion	Tomasz Sylwester Smolko
Tilknyttede virksomheder	Smolko Holding ApS
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M
Pengeinstitut	Middelfart Sparekasse

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning af lokaler.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 367.963, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på kr. 5.472.510.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16	2014/15
		kr.	t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.179.881</b>	<b>951</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-18.458	-20
Andre driftsomkostninger		-481.005	-5
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>680.418</b>	<b>926</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	47
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>680.418</b>	<b>973</b>
Finansielle indtægter	1	29.848	50
Finansielle omkostninger	2	-225.303	-388
<b>Resultat før skat</b>		<b>484.963</b>	<b>635</b>
Skat af årets resultat	3	-117.000	-151
<b>Årets resultat</b>		<b>367.963</b>	<b>484</b>
Overført resultat		367.963	484
		<b>367.963</b>	<b>484</b>



## Balance 30. september

	Note	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		15.364.132	14.666
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		8.049	26
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>15.372.181</b>	<b>14.692</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>15.372.181</b>	<b>14.692</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		46.822	395
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		626.812	591
Andre tilgodehavender		16.551	0
Periodeafgrænsningsposter		31.837	14
<b>Tilgodehavender</b>		<b>722.022</b>	<b>1.000</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>722.022</b>	<b>1.000</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>16.094.203</b>	<b>15.692</b>

## Balance 30. september

	Note	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		500.000	500
Overført resultat		4.972.510	4.605
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>5.472.510</b>	<b>5.105</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.382.000	1.265
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.382.000</b>	<b>1.265</b>
Banker		1.099.977	773
Gæld til realkreditinstitutter		6.039.339	6.413
Gæld til tilknyttede virksomheder		229.371	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>7.368.687</b>	<b>7.186</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	410.000	304
Banker		223.808	513
Leverandører af varer og tjenesteydelser		427.911	730
Gæld til tilknyttede virksomheder		273.498	0
Anden gæld		535.789	589
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.871.006</b>	<b>2.136</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>9.239.693</b>	<b>9.322</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>16.094.203</b>	<b>15.692</b>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter til årsrapporten

	2015/16	2014/15
	kr.	t.kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	29.848	35
Andre finansielle indtægter	0	15
	<u>29.848</u>	<u>50</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	11.582	0
Andre finansielle omkostninger	213.721	388
	<u>225.303</u>	<u>388</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	117.000	151
	<u>117.000</u>	<u>151</u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	kr.	kr.
Kostpris 1. oktober	11.704.321	176.018
Tilgang i årets løb	697.532	0
Kostpris 30. september	<u>12.401.853</u>	<u>176.018</u>
Opskrivninger 1. oktober	2.962.279	0
Opskrivninger 30. september	<u>2.962.279</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober	0	149.511
Årets afskrivninger	0	18.458
Af- og nedskrivninger 30. september	<u>0</u>	<u>167.969</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>15.364.132</u></b>	<b><u>8.049</u></b>

### 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. oktober	500.000	4.604.547	5.104.547
Årets resultat	0	367.963	367.963
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>4.972.510</u></b>	<b><u>5.472.510</u></b>

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Selskabskapital 1. oktober	500.000	125.000	125.000	125.000	125.000
Tilgang i året	0	375.000	0	0	0
<b>Selskabskapital</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober kr.	Gæld 30. september kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Banker	800.000	1.170.977	71.000	770.000
Gæld til realkreditinstitutter	6.690.375	6.365.339	326.000	4.707.667
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	242.371	13.000	149.810
	<b>7.490.375</b>	<b>7.778.687</b>	<b>410.000</b>	<b>5.627.477</b>

### 7 Eventualposter m.v.

Selskabet indgår i sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte indenfor sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler med en løbetid på op til 33 måneder. Leasingforpligtelsen udgør kr. 768.673.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er tinglyst pantebrev i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2015 udgør kr. 15.364.132.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut har selskabet udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 3.800.000 i ovenstående grunde og bygninger.

Til sikkerhed for gældsbrug overfor søsterselskab har selskabet udstedt ejerpantebrev for ialt kr. 250.000 i ovenstående grunde og bygninger.

Unoterede anparter i Smolko Holding ApS, hvis bogførte værdi pr. 30. september 2016 udgør 3.934.178 DKK, er stillet til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Smolko Ejendomsselskab A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 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 balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

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 til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån 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 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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå et afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris med tillæg af af omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen. Investeringsejendomme indregnes efterfølgende til markedsværdien ved at regulere den regnskabsmæssige værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Markedsværdien beregnes med udgangspunkt i et budgetteret afkast før finansielle poster på gennemsnitligt 7,0% p.a.

Materielle anlægsaktiver i øvrigt måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

### 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 nominal værdi.