

Smolko Ejendomsselskab A/S

Engblommen 2, 5220 Odense SØ

CVR-nr. 29 60 49 75

**Årsrapport for perioden
1. oktober 2016 til 30. september 2017**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den /

Tomasz Sylvester Smolko
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	7
Balance 30. september	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2017/18 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 11. januar 2018

Direktion

Tomasz Sylwester Smolko

Bestyrelse

Mary-Ann Rask Smolko
formand

Tomasz Sylwester Smolko

Tim Leckl

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Smolko Ejendomsselskab A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Smolko Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 11. januar 2018

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

Ole Schmidt
registreret revisor
MNE-nr. 17323

Selskabsoplysninger

Selskabet	Smolko Ejendomsselskab A/S Engblommen 2 5220 Odense SØ CVR-nr.: 29 60 49 75 Regnskabsperiode: 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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	Nordfyns Bank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og regnskabspraksis indenfor området til dagsværdi.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor metoden er forbundet med en vis usikkerhed. I den udstrækning markedsrenten, investors afkastkrav eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, påvirkes ejendommenes værdi.

Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendomme er udtryk for den aktuelle markedsværdi.

Usædvanlige forhold

Selskabet er blevet opmærksomme på, at der tidligere år har været fejl i beregningsmodellen for opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme. Der er fejlagtigt ikke medtaget udgifter til administrationshonorar/vicevært ligesom der er medtaget serviceindtægter, som ikke har med selve udlejningen at gøre. Sammenligningstal er tilrettet i overensstemmelse hermed.

Værdi af investeringsejendomme er nedsat med kr. 2.926.161.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 415.289, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på kr. 3.605.638.

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	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
Bruttofortjeneste		689.763	698
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-8.049	-18
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		681.714	680
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-20.801	-1.051
Resultat før finansielle poster		660.913	-371
Finansielle indtægter	1	105.185	30
Finansielle omkostninger	2	-229.809	-225
Resultat før skat		536.289	-566
Skat af årets resultat	3	-121.000	114
Årets resultat		415.289	-452
Overført resultat		415.289	-452
		415.289	-452

Balance 30. september

	Note	2016/17	2015/16
		kr.	t.kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	4	12.477.140	12.438
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	0	8
Materielle anlægsaktiver		12.477.140	12.446
Anlægsaktiver i alt		12.477.140	12.446
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		50.028	46
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		622.640	627
Andre tilgodehavender		183.406	17
Periodeafgrænsningsposter		60.108	32
Tilgodehavender		916.182	722
Likvide beholdninger		19.282	0
Omsætningsaktiver i alt		935.464	722
Aktiver i alt		13.412.604	13.168

Balance 30. september

	Note	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført resultat		3.105.638	2.690
Egenkapital	6	3.605.638	3.190
Hensættelse til udskudt skat		859.000	739
Hensatte forpligtelser i alt		859.000	739
Banker		1.003.159	1.100
Gæld til realkreditinstitutter		5.703.804	6.039
Gæld til tilknyttede virksomheder		135.427	229
Langfristede gældsforpligtelser	7	6.842.390	7.368
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	446.000	410
Banker		249.473	224
Leverandører af varer og tjenesteydelser		193.148	428
Gæld til tilknyttede virksomheder		514.372	274
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		107.182	0
Anden gæld		595.401	535
Kortfristede gældsforpligtelser		2.105.576	1.871
Gældsforpligtelser i alt		8.947.966	9.239
Passiver i alt		13.412.604	13.168
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. oktober	500.000	4.972.510	5.472.510
Nettoeffekt ved rettelse af fejl	0	-2.282.161	-2.282.161
Korrigeret egenkapital 1. oktober	500.000	2.690.349	3.190.349
Årets resultat	0	415.289	415.289
Egenkapital 30. september	500.000	3.105.638	3.605.638

Noter til årsrapporten

	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	21.310	30
Gældseftergivelse	83.875	0
	105.185	30
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	30.179	12
Andre finansielle omkostninger	199.630	213
	229.809	225
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	121.000	-114
	121.000	-114
4 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. oktober		12.401.853
Tilgang i årets løb		59.970
Kostpris 30. september		12.461.823
Værdireguleringer 1. oktober		36.118
Årets værdireguleringer		-20.801
Værdireguleringer 30. september		15.317
Regnskabsmæssig værdi 30. september		12.477.140

Noter til årsrapporten

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme anvendes til erhvervsudlejning. Investeringsejendommene er beliggende i Odense.

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved opgørelsen af afkastet for de enkelte ejendomme er der taget udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved 100% udlejning af ejendommene. Ved beregningen er anvendt forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 7,0%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed m.v. Afkastkravet på 7,0% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme i Odense.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger herunder forventede normalindtjening samt forventede afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed forbundet med måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	6,50	7,00	7,50
Dagsværdi	13.390.100	12.477.140	11.685.908
Ændring i dagsværdi	912.960	0	-791.232

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	kr.
Kostpris 1. oktober	176.018
Kostpris 30. september	176.018
Af- og nedskrivninger 1. oktober	167.969
Årets afskrivninger	8.049
Af- og nedskrivninger 30. september	176.018
Regnskabsmæssig værdi 30. september	0

6 Egenkapital

Selskabskapitalen specificerer sig således:

	Pålydende værdi
500.000 -anparter á kr. 1	500.000
	500.000

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Virksomhedskapital 1. oktober	500.000	500.000	125.000	125.000	125.000
Tilgang i året	0	0	375.000	0	0
Virksomhedskapital	500.000	500.000	500.000	125.000	125.000

Noter til årsrapporten

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober kr.	Gæld 30. september kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Banker	1.170.977	1.089.159	86.000	619.000
Gæld til realkreditinstitutter	6.365.339	6.040.804	337.000	4.320.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	242.371	158.427	23.000	26.000
	7.778.687	7.288.390	446.000	4.965.000

8 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede virksomheder. Selskabet 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 på varebiler med en løbetid på op til 21 måneder. Leasingforpligtelsen udgør kr. 519.121.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditinstitutter er tinglyst pantebrev i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør kr. 12.477.140.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter har selskabet udstedt ejerpantebreve for ialt 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 2017 udgør 2.363.970 DKK, er stillet til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Smolko Ejendomsselskab A/S for 2016/17 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 2016/17 er aflagt i kr.

Rettelse af væsentlige fejl

Selskabet er blevet opmærksomme på, at der tidligere år har været fejl i beregningsmodellen for opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme. Der er fejlagtigt ikke medtaget udgifter til administrationshonorar/vicevært ligesom der er medtaget serviceindtægter, som ikke har med selve udlejningen at gøre. Sammenligningstal er tilrettet i overensstemmelse hermed.

Rrettelsen af fejl har medført en reduktion i investeringsejendomme med tkr. 2.926, egenkapital med tkr. 2.282 og udskudt skat med tkr. 644 pr. 30. september 2017.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

I resultatopgørelsen indregnes lejeindtægter i henhold til lejekontrakter. Der foretages normal periodisering af indtægter og omkostninger.

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

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

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelse af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forretningskrav. Det gennemsnitlige forretningskrav er fastsat til 7,0 %.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Ole Schmidt

Revisor

På vegne af: Baker Tilly

Serienummer: CVR:35257691-RID:67709604

IP: 83.65.147.98

2018-01-13 06:16:38Z

NEM ID 

Tim Leckl

Bestyrelse

På vegne af: Smolko Ejendomsselskab A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-629105008742

IP: 217.63.96.78

2018-01-15 15:36:38Z

NEM ID 

Mary-Ann Rask Smolko

Bestyrelse

På vegne af: Smolko Ejendomsselskab A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-895595602709

IP: 94.101.213.107

2018-01-16 11:56:39Z

NEM ID 

Tomasz Sylwester Smolko

Direktion

På vegne af: Smolko Ejendomsselskab A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-153143460603

IP: 94.101.213.107

2018-01-16 11:58:35Z

NEM ID 

Tomasz Sylwester Smolko

Bestyrelse

På vegne af: Smolko Ejendomsselskab A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-153143460603

IP: 94.101.213.107

2018-01-16 11:58:35Z

NEM ID 

Tomasz Sylwester Smolko

Dirigent

På vegne af: Smolko Ejendomsselskab A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-153143460603

IP: 94.101.213.107

2018-01-16 11:58:35Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0TGJN-PT4ID-XED3D-OZPL3-7AAy6-60018

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>