

Smolko Ejendomsselskab A/S

Engblommen 2, 5220 Odense SØ

CVR-nr. 29 60 49 75

**Årsrapport for perioden
1. oktober 2018 til 30. september 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 11. marts 2020

Tomasz Sylwester Smolko
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	14
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	5
Balance 30. september	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Odense, den 11. marts 2020

Direktion

Tomasz Sylwester Smolko

Bestyrelse

Mary-Ann Rask Smolko
formand

Tomasz Sylwester Smolko

Tim Leckl

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Smolko Ejendomsselskab A/S

Vi har opstillet årsrapporten for Smolko Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores 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 revisorer's Etiske 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.

Odense, den 11. marts 2020

Baker Tilly Denmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Ole Schmidt
registreret revisor
MNE-nr. mne17323

Selskabsoplysninger

Selskabet	Smolko Ejendomsselskab A/S Engblommen 2 5220 Odense SØ CVR-nr.: 29 60 49 75 Regnskabsperiode: 1. oktober 2018 - 30. september 2019 Hjemsted: Odense
Bestyrelse	Mary-Ann Rask Smolko, formand Tomasz Sylwester Smolko Tim Leckl
Direktion	Tomasz Sylwester Smolko
Tilknyttede virksomheder	Smolko Holding ApS
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M
Pengeinstitut	Nykredit

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 2018/19 udviser et overskud på kr. 366.200, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på kr. 6.202.700.

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og regnskabs-praksis 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.

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	2018/19 kr.	2017/18 t.kr.
Bruttofortjeneste		903.082	685
Personaleomkostninger	1	0	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		903.082	685
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-64.052	2.459
Resultat før finansielle poster		839.030	3.144
Finansielle indtægter	2	26.249	31
Finansielle omkostninger	3	-358.079	-337
Resultat før skat		507.200	2.838
Skat af årets resultat	4	-141.000	-607
Årets resultat		366.200	2.231
Overført resultat		366.200	2.231
		366.200	2.231

Balance 30. september

	Note	2018/19	2017/18
		kr.	t.kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	5	20.717.169	17.917
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	205.919	0
Materielle anlægsaktiver		20.923.088	17.917
Anlægsaktiver i alt		20.923.088	17.917
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		141.122	12
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		765.085	674
Andre tilgodehavender		27.547	443
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	66
Periodeafgrænsningsposter		140.337	58
Tilgodehavender		1.074.091	1.253
Likvide beholdninger		0	1.188
Omsætningsaktiver i alt		1.074.091	2.441
Aktiver i alt		21.997.179	20.358

Balance 30. september

	Note	2018/19	2017/18
		kr.	t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført resultat		5.702.700	5.337
Egenkapital	7	6.202.700	5.837
Hensættelse til udskudt skat		1.673.000	1.532
Hensatte forpligtelser i alt		1.673.000	1.532
Banker		452.643	0
Gæld til realkreditinstitutter		10.368.105	10.502
Gæld til tilknyttede virksomheder		184.789	149
Langfristede gældsforpligtelser	8	11.005.537	10.651
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	651.000	504
Banker		191.198	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		714.489	826
Gæld til tilknyttede virksomheder		786.721	403
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		124.739	111
Anden gæld		647.795	494
Kortfristede gældsforpligtelser		3.115.942	2.338
Gældsforpligtelser i alt		14.121.479	12.989
Passiver i alt		21.997.179	20.358
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. oktober	500.000	5.336.500	5.836.500
Årets resultat	0	366.200	366.200
Egenkapital 30. september	500.000	5.702.700	6.202.700

Noter

	2018/19 kr.	2017/18 t.kr.
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	24.720	31
Andre finansielle indtægter	1.529	0
	26.249	31
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	23.694	21
Andre finansielle omkostninger	334.385	316
	358.079	337
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	141.000	673
Sambeskatningsbidrag	0	-66
	141.000	607

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. oktober	15.442.324
Tilgang i årets løb	<u>2.864.577</u>
Kostpris 30. september	<u>18.306.901</u>
Værdireguleringer 1. oktober	2.474.320
Årets værdireguleringer	<u>-64.052</u>
Værdireguleringer 30. september	<u>2.410.268</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u><u>20.717.169</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

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 6,5%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed m.v. Afkastkravet på 6,5% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme i Odense.

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

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%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	6,00	6,50	7,00
Dagsværdi	22.443.600	20.717.169	19.237.371
Ændring i dagsværdi	1.726.431	0	-1.479.798

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	kr.
Kostpris 1. oktober	176.019
Tilgang i årets løb	275.919
Afgang i årets løb	-70.000
Kostpris 30. september	381.938
Af- og nedskrivninger 1. oktober	176.019
Af- og nedskrivninger 30. september	176.019
Regnskabsmæssig værdi 30. september	205.919

Noter

7 Egenkapital

Virksomhedskapitalen specificerer sig således:

	Pålydende værdi
500.000 -anparter á kr. 1	<u>500.000</u>
	<u>500.000</u>

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Virksomhedskapital 1. oktober	500.000	500.000	500.000	500.000	125.000
Tilgang i året	0	0	0	0	375.000
Virksomhedskapital	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober	Gæld 30. september	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Banker	0	543.643	91.000	52.000
Gæld til realkreditinstitutter	10.983.605	10.928.105	560.000	8.581.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	171.101	184.789	0	0
	<u>11.154.706</u>	<u>11.656.537</u>	<u>651.000</u>	<u>8.633.000</u>

9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Smolko Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Den samlede forpligtelse fremgår af administrationsselskabets årsrapport.

Selskabet har indgået operationelle og leasingaftaler på varebiler med en løbetid på op til 47 måneder. Leasingforpligtelsen udgør kr. 758.788.

Noter

9 Eventualforpligtelser (fortsat)

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler for følgende beløb

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditinstitutter er tinglyst pantebrev i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør kr. 20.717.169.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter har selskabet udstedt ejerpantebreve for ialt kr. 2.790.000 i ovenstående grunde og bygninger.

Til sikkerhed for gældsbrug til søsterselskab har selskabet udstedt ejerpantebrev for ialt kr. 250.000 i ovenstående investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Smolko Ejendomsselskab A/S for 2018/19 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.

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.

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

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Investeringsjendomme 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 investeringsjendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav. Det gennemsnitlige forrentningskrav er fastsat til 6,5 %.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsjendommene, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Leasingkontrakter

Alle leasingkontrakter er operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens 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

Prioritetsgæld er således målt 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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