



REGNSKABSSERVICE

# Schmiths Ejendomsselskab ApS

CVR-nummer 30 69 77 23

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juni 2020

---

Morten Terpager Schmith  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledespåtegning	2
Regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Schmiths Ejendomsselskab ApS Kongevejen 391 3490 Kvistgård  Hjemstedskommune: Helsingør
<b>Direktion</b>	Morten Terpager Schmith
<b>Bank</b>	Danske Bank Stengade 3000 Helsingør  Handelsbanken Stjernegade 3000 Helsingør
<b>Stiftelsesdato</b>	29. juni 2007
<b>Regnskabsår</b>	1. januar - 31. december 2019
<b>Første regnskabsår</b>	29. juni 2007 - 31. december 2007

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktiviteter er direkte eller indirekte at drive udlejningsvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed

### Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat vurderes ikke som tilfredsstillende og har ikke været i overensstemmelse med forventningerne til regnskabsåret.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2019 for Schmiths Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten, som ikke er revideret, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kvistgård d. 7. juni 2020

**Direktion**

Morten Terpager Schmith

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Schmiths Ejendomsselskab ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er 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 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået vareforbrug samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter udlejning af lokaler og områder og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og øvrige driftsomkostninger af ejendommen der er medgået til at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv..

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle aktiver. Fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle aktiver opgøres som salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

#### Finansielle poster

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.. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### Skat af årets resultat

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

## Regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger og grunde	50	år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 – 8	år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### 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 generalforsamlingen.



## Regnskabspraksis

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen under ”Skyldig selskabsskat” eller ”Tilgodehavende selskabsskat”.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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 ju-ridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lov-givning 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. For indevæ-rende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskriv-ning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2019	2018
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>125.698</b>	<b>136.020</b>
2 Afskrivninger	59.485	59.485
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>66.213</b>	<b>76.535</b>
Finansielle indtægter	0	0
Finansielle omkostninger	75.786	137.930
<b>Resultat før skat</b>	<b>-9.573</b>	<b>-61.395</b>
1 Skat af årets resultat	-2.384	-18.106
<b>Årets resultat</b>	<b>-7.189</b>	<b>-43.289</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	-7.189	-43.289
<b>Disponeret</b>	<b>-7.189</b>	<b>-43.289</b>

**Balance 31. december****Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Grunde og bygninger	1.576.765	1.606.150
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	60.200	90.300
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.636.965</b>	<b>1.696.450</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>1.636.965</b>	<b>1.696.450</b>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	9.599	7.403
Andre tilgodehavender	0	620
<b>Tilgodehavender</b>	<b>9.599</b>	<b>8.023</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>860</b>	<b>875</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>10.459</b>	<b>8.898</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.647.424</b>	<b>1.705.348</b>

## Balance 31. december

### Passiver

Note	2019	2018
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-17.996	-10.807
Foreslået udbytte	0	0
<b>3 Egenkapital</b>	<b>107.004</b>	<b>114.193</b>
1 Hensættelser til udskudt skat	1.242	3.626
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>1.242</b>	<b>3.626</b>
4 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	996.450	1.118.687
<b>Langfristet gæld</b>	<b>996.450</b>	<b>1.118.687</b>
4 Kreditinstitutter i øvrigt	97.612	69.794
Deposita	40.000	40.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	48.146	43.757
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	109.634	91.936
1 Selskabsskat	0	0
Anden gæld	247.336	223.355
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>542.728</b>	<b>468.842</b>
<b>Gæld</b>	<b>1.539.178</b>	<b>1.587.529</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.647.424</b>	<b>1.705.348</b>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter til årsrapporten

	2019	2018
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat af årets resultat	0	0
Ændring af hensættelse til udskudt skat	-2.384	-18.106
Skat vedrørende tidligere år	0	0
	<u><b>-2.384</b></u>	<u><b>-18.106</b></u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Anskaffelsessum 1. januar	1.900.000	150.500
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	<u>1.900.000</u>	<u>150.500</u>
Afskrivninger 1. januar	293.850	60.200
Årets afskrivninger	29.385	30.100
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	<u>323.235</u>	<u>90.300</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>1.576.765</b></u>	<u><b>60.200</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 3 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Egenkapital 1. januar	125.000	-10.807	0
Udbetalt udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	-7.189	0
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>-17.996</b>	<b>0</b>

Selskabskapitalen består af 125 anparter af kr. 1.000.

### 4 Kreditinstitutter i øvrigt

	2019	2018
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Forfald efter 5 år	557.196	824.511
Forfald 1-5 år	439.254	294.176
Forfald inden 1 år	97.612	69.794
	<b>1.094.062</b>	<b>1.188.481</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Grunde og bygninger med bogført værdi på t.kr. 1.578 står til sikkerhed for pantebrevsgæld med en bogført værdi på t.kr. 1.094