

Smeko Ejendomme ApS

Vejstruprød Landevej 8

6093 Sjølund

CVR-nr. 35872450

Årsrapport 01.07.2018 - 30.06.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.12.2019

Dirigent

Navn: Johnny Eskelund

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018/19	6
Balance pr. 30.06.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Smeko Ejendomme ApS
Vejstruprød Landevej 8
6093 Sjølund

CVR-nr.: 35872450

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.07.2018 - 30.06.2019

Direktion

Johnny Eskelund
Rene Fey Olsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 for Smeko Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sjølund, den 11.12.2019

Direktion

Johnny Eskelund

Rene Fey Olsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Smeko Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Smeko Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på årsregnskabets note 1, hvoraf fremgår at selskabets ejendom er udlejet til søsterselskab, ligesom selskabet har stillet sikkerhed for søsterselskabs gældsforpligtelser. Fortsat drift er betinget af at søsterselskabet i 2019/20 overholder sine forpligtelser, herunder lejeforpligtelsen overfor Smeko Ejendomme ApS. Som anført i note 1 er der væsentlig usikkerhed knyttet hertil. Vores konklusion er ikke modificeret som følge heraf, men vi gør opmærksom på usikkerheden knyttet til dette forhold.

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Kolding, den 11.12.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Poul Skovgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26777

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 142 t.kr. Resultatet er som forventet og betegnes som tilfredsstillende.

Der henvises til note 1 i årsregnskabet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		254.952	255.621
Af- og nedskrivninger	2	(39.098)	(34.109)
Driftsresultat		215.854	221.512
Andre finansielle omkostninger		(32.552)	(45.870)
Resultat før skat		183.302	175.642
Skat af årets resultat	3	(40.946)	(39.743)
Årets resultat		142.356	135.899
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		142.356	135.899
		142.356	135.899

Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		<u>2.242.345</u>	<u>1.882.481</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>2.242.345</u>	<u>1.882.481</u>
Anlægsaktiver		<u>2.242.345</u>	<u>1.882.481</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>7.080</u>
Omsætningsaktiver		<u>0</u>	<u>7.080</u>
Aktiver		<u>2.242.345</u>	<u>1.889.561</u>

Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		250.000	250.000
Overført overskud eller underskud		<u>436.229</u>	<u>293.873</u>
Egenkapital		<u>686.229</u>	<u>543.873</u>
Udskudt skat		<u>62.320</u>	<u>34.393</u>
Hensatte forpligtelser		<u>62.320</u>	<u>34.393</u>
Gæld til realkreditinstitutter		649.547	720.550
Bankgæld		47.963	236.264
Skyldig selskabsskat		<u>12.176</u>	<u>31.667</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>709.686</u>	<u>988.481</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	170.000	160.000
Bankgæld		47.244	0
Skyldig selskabsskat		31.510	19.234
Anden gæld		<u>535.356</u>	<u>143.580</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>784.110</u>	<u>322.814</u>
Gældsforpligtelser		<u>1.493.796</u>	<u>1.311.295</u>
Passiver		<u>2.242.345</u>	<u>1.889.561</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	250.000	293.873	543.873
Årets resultat	0	142.356	142.356
Egenkapital ultimo	250.000	436.229	686.229

Noter

1. Going concern

Selskabets ledelse aflægger årsrapporten med fortsat drift for øje, idet ledelsen vurderer, at de centrale forudsætninger herfor er opfyldt.

Selskabets ejendom er udlejet til søsterselskab, lige som selskabet har stillet sikkerhed for søsterselskabets gældsforpligtelser. Det er ledelsens forventning, at søsterselskabet i 2019/20 vil genere sådanne pengestrømme, at søsterselskabet kan overholde sine forpligtelser, herunder også lejeforpligtelsen overfor Smeko Ejendomme ApS. Grundet søsterselskabets forhold knytter der sig betydelig usikkerhed hertil.

Om end der er betydelig usikkerhed knyttet hertil, har ledelsen ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at søsterselskabet kan overholde sine forpligtelser, herunder også lejeforpligtelsen overfor Smeko Ejendomme ApS.

Med henvisning hertil er årsrapporten 2019/20 aflagt med fortsat drift for øje.

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	39.098	34.109
	39.098	34.109
	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	13.019	31.667
Ændring af udskudt skat	27.927	7.504
Regulering vedrørende tidligere år	0	572
	40.946	39.743

Noter

	Grunde og bygninger kr.
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	1.999.020
Tilgange	<u>398.962</u>
Kostpris ultimo	<u>2.397.982</u>
Af- og nedskrivninger primo	(116.539)
Årets afskrivninger	<u>(39.098)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(155.637)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.242.345</u>

	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til				
realkreditinstitutter	76.000	80.000	649.547	345.547
Bankgæld	94.000	80.000	47.963	0
Skyldig selskabsskat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>12.176</u>	<u>0</u>
	<u>170.000</u>	<u>160.000</u>	<u>709.686</u>	<u>345.547</u>

6. Eventualforpligtelser

Selskabet har givet selvskyldnerkaution for bankengagement med Smeko ApS. Bankgæld i Smeko ApS udgør 881 t.kr. pr. 30.06.2019.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev, nom. 800.000 kr. i ejendom. Ejerpantebrevet ligger ligeledes til sikkerhed for bankengagement med Smeko ApS. Bankgæld i Smeko ApS udgør 881 t.kr. pr. 30.06.2019.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 2.242 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning med fradrag af eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består i lejeindtægter. Lejeindtægter indregnes i den periode de vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

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. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.