



Smeko Ejendomme ApS

Vejstruprød Landevej 8
6093 Sjølund
CVR-nr. 35872450

Årsrapport 01.07.2022 - 30.06.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
22.12.2023

Johnny Eskelund
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022/23	7
Balance pr. 30.06.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Smeko Ejendomme ApS
Vejstruprød Landevej 8
6093 Sjølund

CVR-nr.: 35872450
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 01.07.2022 - 30.06.2023

Direktion

Rene Fey Olsen, direktør
Johnny Eskelund, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023 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. 30.06.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sjølund, den 22.12.2023

Direktion

Rene Fey Olsen
direktør

Johnny Eskelund
direktør

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 01.07.2022 - 30.06.2023, 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. 30.06.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 det fremgår, at selskabets ejendom er udlejet til søsterselskab, ligesom selskabet har stillet sikkerhed for søsterselskabets gældsforpligtelser. Fortsat drift er betinget af at søsterselskabet i 2023/24 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

handling 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.

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 22.12.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Poul Skovgaard

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26777

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Der henvises til note 1.

Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		137.574	98.731
Af- og nedskrivninger	3	(44.088)	(44.088)
Driftsresultat		93.486	54.643
Andre finansielle omkostninger		(19.291)	(26.989)
Resultat før skat		74.195	27.654
Skat af årets resultat	4	(17.813)	(9.603)
Årets resultat		56.382	18.051
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		56.382	18.051
Resultatdisponering		56.382	18.051

Balance pr. 30.06.2023

Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Grunde og bygninger		2.065.993	2.110.081
Materielle aktiver	5	2.065.993	2.110.081
Anlægsaktiver		2.065.993	2.110.081
Tilgodehavende skat		8.847	0
Tilgodehavender		8.847	0
Likvide beholdninger		636	0
Omsætningsaktiver		9.483	0
Aktiver		2.075.476	2.110.081

Passiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		250.000	250.000
Overført overskud eller underskud		711.579	655.197
Egenkapital		961.579	905.197
Udskudt skat		94.597	86.528
Hensatte forpligtelser		94.597	86.528
Gæld til realkreditinstitutter		345.291	421.995
Skyldig skat		5.785	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	351.076	421.995
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	76.664	76.600
Bankgæld		0	13.511
Skyldig skat		0	4.740
Anden gæld	7	591.560	601.510
Kortfristede gældsforpligtelser		668.224	696.361
Gældsforpligtelser		1.019.300	1.118.356
Passiver		2.075.476	2.110.081
Going concern	1		
Begivenheder efter balancedagen	2		
Personaleforhold	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	250.000	655.197	905.197
Årets resultat	0	56.382	56.382
Egenkapital ultimo	250.000	711.579	961.579

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, ligesom selskabet har stillet sikkerhed for søsterselskabets gældsforpligtelser. Det er ledelsens forventning, at søsterselskabet i 2023/24 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 2023/24 aflagt med fortsat drift for øje.

2 Begivenheder efter balancedagen

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

3 Af- og nedskrivninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	44.088	44.088
	44.088	44.088

4 Skat af årets resultat

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Aktuel skat	9.785	1.194
Ændring af udskudt skat	8.069	8.069
Regulering vedrørende tidligere år	(41)	340
	17.813	9.603

5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	2.397.982
Kostpris ultimo	2.397.982
Af- og nedskrivninger primo	(287.901)
Årets afskrivninger	(44.088)
Af- og nedskrivninger ultimo	(331.989)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.065.993

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022/23 kr.	Restgæld efter 5 år 2022/23 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	76.664	76.600	345.291	38.280
Skyldig skat	0	0	5.785	0
	76.664	76.600	351.076	38.280

7 Anden gæld (kortfristet)

I posten anden gæld er indeholdt gæld til søsterselskabet Smeko ApS med 472 t.kr.

8 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktionen har ikke modtaget vederlag.

9 Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for bankengagement med Smeko ApS. Bankgælden i Smeko ApS pr. 30.06.2023 udgør 266 t.kr.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 800 t.kr. i ejendom. Ejerpantebrevet ligger ligeledes til sikkerhed for bankengagement med Smeko ApS. Bankgælden i Smeko ApS pr. 30.06.2023 udgør 266 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 2.066 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter mv. Lejeindtægter indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

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 aktiver**

Grunde og bygninger 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:

	Brugstid
Bygninger	40 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Tilgodehavende og skyldig skat

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

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.