



## Smeko Ejendomme ApS

Vejstruprød Landevej 8  
6093 Sjølund  
CVR-nr. 35872450

## Årsrapport 01.07.2021 - 30.06.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
23.12.2022

---

**Johnny Eskelund**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021/22	7
Balance pr. 30.06.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Smeko Ejendomme ApS

Vejstruprød Landevej 8

6093 Sjølund

CVR-nr.: 35872450

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.07.2021 - 30.06.2022

## 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 01.07.2021 - 30.06.2022 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. 30.06.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sjølund, den 23.12.2022

## 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 01.07.2021 - 30.06.2022, 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. 30.06.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022 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 2022/23 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.

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 23.12.2022

### **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 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>98.731</b>	<b>179.016</b>
Af- og nedskrivninger	3	(44.088)	(44.088)
<b>Driftsresultat</b>		<b>54.643</b>	<b>134.928</b>
Andre finansielle omkostninger		(26.989)	(15.964)
<b>Resultat før skat</b>		<b>27.654</b>	<b>118.964</b>
Skat af årets resultat	4	(9.603)	(26.982)
<b>Årets resultat</b>		<b>18.051</b>	<b>91.982</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		18.051	91.982
<b>Resultatdisponering</b>		<b>18.051</b>	<b>91.982</b>



# Balance pr. 30.06.2022

## Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Grunde og bygninger		2.110.081	2.154.169
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>2.110.081</b>	<b>2.154.169</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.110.081</b>	<b>2.154.169</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>14.241</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>14.241</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.110.081</b>	<b>2.168.410</b>

**Passiver**

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		250.000	250.000
Overført overskud eller underskud		655.197	637.146
<b>Egenkapital</b>		<b>905.197</b>	<b>887.146</b>
Udskudt skat		86.528	78.459
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>86.528</b>	<b>78.459</b>
Gæld til realkreditinstitutter		421.995	498.764
Skyldig skat		0	13.206
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>421.995</b>	<b>511.970</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	76.600	76.000
Bankgæld		13.511	0
Skyldig skat		4.740	16.797
Anden gæld		601.510	598.038
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>696.361</b>	<b>690.835</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.118.356</b>	<b>1.202.805</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.110.081</b>	<b>2.168.410</b>
Going concern	1		
Begivenheder efter balancedagen	2		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	250.000	637.146	887.146
Årets resultat	0	18.051	18.051
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>250.000</b>	<b>655.197</b>	<b>905.197</b>

# 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 2022/23 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 2021/22 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

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	44.088	44.088
	<b>44.088</b>	<b>44.088</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Aktuel skat	1.194	18.206
Ændring af udskudt skat	8.069	8.070
Regulering vedrørende tidligere år	340	706
	<b>9.603</b>	<b>26.982</b>

## 5 Materielle aktiver

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	2.397.982
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.397.982</b>
Af- og nedskrivninger primo	(243.813)
Årets afskrivninger	(44.088)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(287.901)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.110.081</b>

## 6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	76.600	76.000	421.995	115.000
	<b>76.600</b>	<b>76.000</b>	<b>421.995</b>	<b>115.000</b>

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for bankengagement med Smeko ApS. Bankgælden i Smeko ApS pr. 30.06.2022 udgør 513 t.kr.

## 8 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. 30.06.2022 udgør 513 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 2.110 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:

	<b>Brugstid År</b>
Bygninger	40 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver 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 nominel værdi.

**Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af

årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.