

**Deloitte.**



## Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2024/25	7
Balance pr. 30.06.2025	8
Egenkapitalopgørelse for 2024/25	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Smeko Ejendomme ApS  
Vejstruprød Landevej 8  
6093Sjølund

CVR-nr.: 35872450  
Hjemsted: Kolding  
Regnskabsår: 01.07.2024- 30.06.2025

## 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 01.07.2024 - 30.06.2025 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. 30.06.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2024 - 30.06.2025.

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

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sjølund, den 29.12.2025

## 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 01.07.2024 - 30.06.2025, 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. 30.06.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2024 - 30.06.2025 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 2025/26 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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 29.12.2025

#### **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 2024/25

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>131.855</b>	<b>139.910</b>
Af- og nedskrivninger	3	(44.088)	(44.088)
<b>Driftsresultat</b>		<b>87.767</b>	<b>95.822</b>
Andre finansielle indtægter	4	2	0
Andre finansielle omkostninger		(19.682)	(30.869)
<b>Resultat før skat</b>		<b>68.087</b>	<b>64.953</b>
Skat af årets resultat	5	(17.838)	(19.265)
<b>Årets resultat</b>		<b>50.249</b>	<b>45.688</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		50.249	45.688
<b>Resultatdisponering</b>		<b>50.249</b>	<b>45.688</b>

## Balance pr. 30.06.2025

### Aktiver

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Grunde og bygninger		1.977.817	2.021.905
<b>Materielle aktiver</b>	6	<b>1.977.817</b>	<b>2.021.905</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.977.817</b>	<b>2.021.905</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.977.817</b>	<b>2.021.905</b>

**Passiver**

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Virksomhedskapital		250.000	250.000
Overført overskud eller underskud		807.516	757.267
<b>Egenkapital</b>		<b>1.057.516</b>	<b>1.007.267</b>
Udskudt skat		110.735	102.666
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>110.735</b>	<b>102.666</b>
Gæld til realkreditinstitutter		191.889	268.603
Skyldig skat		7.769	8.077
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>199.658</b>	<b>276.680</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	76.713	76.688
Bankgæld		20.694	9.225
Skyldig skat		5.486	1.904
Anden gæld	8	507.015	547.475
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>609.908</b>	<b>635.292</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>809.566</b>	<b>911.972</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.977.817</b>	<b>2.021.905</b>

Vurderinger vedrørende fortsat drift	1
Begivenheder efter balancedagen	2
Personaleforhold	9
Eventualforpligtelser	10
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11

## Egenkapitalopgørelse for 2024/25

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	250.000	757.267	1.007.267
Årets resultat	0	50.249	50.249
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>250.000</b>	<b>807.516</b>	<b>1.057.516</b>

## Noter

### 1 Vurderinger vedrørende fortsat drift

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

Selskabet har iværksat salgsproces vedrørende selskabets ejendom, med henblik på forbedring af selskabets og søsterselskabets likviditetsforhold. Lejeforholdet mellem selskaberne fortsætter indtil videre på uændrede vilkår.

Selskabets ejendom er udlejet til søsterselskab, ligesom selskabet har stillet sikkerhed for søsterselskabets gældsforpligtelser. Det er ledelsens forventning, at søsterselskabet i 2025/26 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 til søsterselskabets overholdelse af lejeforpligtelsen, har ledelsen ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at søsterselskabet kan overholde sine forpligtelser, herunder også lejeforpligtelsen overfor Smeko Ejendomme ApS.

Med henvisning hertil er årsrapporten 2024/25 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

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	44.088	44.088
	<b>44.088</b>	<b>44.088</b>

#### 4 Andre finansielle indtægter

	2024/25	2023/24
	kr.	kr.
Renteindtægter i øvrigt	2	0
	<b>2</b>	<b>0</b>

#### 5 Skat af årets resultat

	2024/25	2023/24
	kr.	kr.
Aktuel skat	9.769	11.077
Ændring af udskudt skat	8.069	8.069
Regulering vedrørende tidligere år	0	119
	<b>17.838</b>	<b>19.265</b>

#### 6 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	2.397.982
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.397.982</b>
Af- og nedskrivninger primo	(376.077)
Årets afskrivninger	(44.088)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(420.165)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.977.817</b>

#### 7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024/25 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023/24 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024/25 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	76.713	76.688	191.889
Skyldig skat	0	0	7.769
	<b>76.713</b>	<b>76.688</b>	<b>199.658</b>

#### 8 Anden gæld (kortfristet)

I posten anden gæld er indeholdt gæld til søsterselskabet Smeko ApS med 431 t.kr.

#### 9 Personaleforhold

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

### 10 Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for bankengagement med Smeko ApS. Bankgælden i Smeko ApS pr. 30.06.2025 udgør 323 t.kr.

### 11 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. 30.06.2025 udgør 323 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 1.978 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

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 indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

**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</b>
Bygninger	40 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

**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 proventuet 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

