



Smolko Ejendomsselskab A/S

Bronzevej 110, 5250 Odense SV


CVR-nr. 29 60 49 75

Årsrapport for perioden

1. oktober 2023 til 30. september 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. marts 2025

Tomasz Sylwester Smolko
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

5

Balance 30. september

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter

9

Anvendt regnskabspraksis

13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Smolko Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 31. marts 2025

Direktion

Tomasz Sylwester Smolko

Bestyrelse

Mary-Ann Rask Smolko
formand

Tomasz Sylwester Smolko

Sebastian Rask Smolko

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Smolko Ejendomsselskab A/S

Vi har opstillet årsrapporten for Smolko Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 31. marts 2025

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Ole Schmidt
registreret revisor
mne17323

Selskabsoplysninger

Selskabet	Smolko Ejendomsselskab A/S Bronzevej 110 5250 Odense SV CVR-nr.: 29 60 49 75 Regnskabsperiode: 1. oktober 2023 - 30. september 2024 Hjemsted: Odense SV
Bestyrelse	Mary-Ann Rask Smolko, formand Tomasz Sylwester Smolko Sebastian Rask Smolko
Direktion	Tomasz Sylwester Smolko
Tilknyttede virksomheder	Smolko Holding ApS
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M
Pengeinstitut	Nordfyns Bank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning af lokaler.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på kr. 325.138, og selskabets balance pr. 30. september 2024 udviser en egenkapital på kr. 8.500.673.

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og regnskabspraksis indenfor området til dagsværdi.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor metoden er forbundet med en vis usikkerhed. I den udstrækning markedsrenten, investors afkastkrav eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, påvirkes ejendommenes værdi.

Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendomme er udtryk for den aktuelle markedsværdi.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	t.kr.
Bruttofortjeneste		1.075.177	1.253
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-52.864	-59
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		1.022.313	1.194
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	-88.648	1.282
Resultat før finansielle poster		933.665	2.476
Finansielle indtægter	3	12.112	5
Finansielle omkostninger	4	-520.260	-472
Resultat før skat		425.517	2.009
Skat af årets resultat	5	-100.379	-435
Årets resultat		325.138	1.574
Overført resultat		325.138	1.574
		325.138	1.574

Balance 30. september

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	t.kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	6	22.526.304	22.413
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	44.484	64
Materielle anlægsaktiver		22.570.788	22.477
Anlægsaktiver i alt		22.570.788	22.477
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		178.616	192
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		932.707	673
Andre tilgodehavender		0	22
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		38.621	60
Periodeafgrænsningsposter		19.167	46
Tilgodehavender		1.169.111	993
Omsætningsaktiver i alt		1.169.111	993
Aktiver i alt		23.739.899	23.470

Balance 30. september

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført resultat		8.000.673	7.675
Egenkapital		8.500.673	8.175
Hensættelse til udskudt skat		2.802.000	2.663
Hensatte forpligtelser i alt		2.802.000	2.663
Gæld til realkreditinstitutter		9.525.087	10.101
Langfristede gældsforpligtelser	8	9.525.087	10.101
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	586.000	572
Banker		394.271	148
Modtagne forudbetalinger fra kunder		155.235	175
Leverandører af varer og tjenesteydelser		319.431	151
Gæld til tilknyttede virksomheder		149.390	216
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		311.633	300
Anden gæld		996.179	969
Kortfristede gældsforpligtelser		2.912.139	2.531
Gældsforpligtelser i alt		12.437.226	12.632
Passiver i alt		23.739.899	23.470
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. oktober	500.000	7.675.535	8.175.535
Årets resultat	0	325.138	325.138
Egenkapital 30. september	500.000	8.000.673	8.500.673

Noter

	2023/24 kr.	2022/23 t.kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	-88.648	1.282
Værdiregulering investeringsejendomme	-88.648	1.282
	-88.648	1.282
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	8.082	5
Andre finansielle indtægter	3.246	0
Rentegodtgørelse for acontoskat	784	0
	12.112	5
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	6.188	5
Andre finansielle omkostninger	514.072	467
	520.260	472
5 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	139.000	495
Sambeskatningsbidrag	-38.621	-60
	100.379	435

Noter

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. oktober	18.218.751
Tilgang i årets løb	<u>202.337</u>
Kostpris 30. september	<u>18.421.088</u>
Værdireguleringer 1. oktober	4.193.864
Årets værdireguleringer	<u>-88.648</u>
Værdireguleringer 30. september	<u>4.105.216</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u><u>22.526.304</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme anvendes til erhvervsudlejning. Investeringsejendommene er beliggende i Odense.

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved opgørelsen af afkastet for de enkelte ejendomme er der taget udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved 100% udlejning af ejendommene. Ved beregningen er anvendt forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,25%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed m.v. Afkastkravet på 6,25% svarer ligeledes i al væsentlighed til det generelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme i Odense.

Noter

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger herunder forventede normalindtjening samt forventede afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed forbundet med måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	5,75	6,25	6,75
Dagsværdi	24.468.233	22.586.261	20.972.771
Ændring i dagsværdi	1.881.972	0	-1.613.490

7 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	kr.
Kostpris 1. oktober	413.038
Tilgang i årets løb	76.676
Afgang i årets løb	-42.800
Kostpris 30. september	446.914
Af- og nedskrivninger 1. oktober	349.566
Årets afskrivninger	52.864
Af- og nedskrivninger 30. september	402.430
Regnskabsmæssig værdi 30. september	44.484

Noter

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober kr.	Gæld 30. september kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	10.673.207	10.111.087	586.000	7.368.000
	10.673.207	10.111.087	586.000	7.368.000

9 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for søstervirksomheders engagement med pengeinstitut. Forpligtelsen udgør pr. 30. september 2024 t.kr. 1.879.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Smolko Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Den samlede forpligtelse fremgår af administrationsselskabets årsrapport.

Selskabet har indgået operationelle og leasingaftaler på varebiler med en løbetid på op til 46 måneder. Leasingforpligtelsen udgør t.kr. 99.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditinstitutter er tinglyst pantebrev i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør t.kr. 22.586.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter har selskabet udstedt ejerpantebreve for ialt t.kr. 2.790 i ovenstående grunde og bygninger.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Smolko Ejendomsselskab A/S for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

I resultatopgørelsen indregnes lejeindtægter i henhold til lejekontrakter. Der foretages normal periodisering af indtægter og omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Anvendt regnskabspraksis

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2024 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korri-geret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventu-elle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Leasingkontrakter

Alle leasingkontrakter er operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indika-tion på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på indivi-duelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrø-rende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.