

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2025

Ejendomsselskabet SMILER ApS

Avedøreholmen 46
2650 Hvidovre

CVR nr. 44474417

Indsender:

Bays Revisionskontor
Torvet 1
4100 Ringsted

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 7. april 2026

Dirigent

Thomas Wad Davidsen

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet SMILER ApS
Avedøreholmen 46
2650 Hvidovre

CVR-nr.: 44474417
Stiftelsesdato: 28.11.23
Hjemsted: Hvidovre Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Thomas Wad Davidsen
Jonas Jørgensen

Revisor

Bays Revisionskontor
Torvet 1
4100 Ringsted

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
7. april 2026, på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at købe, sælge og udleje af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik i 2025 et resultat før skat på kr. 105.267. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2025 for Ejendomsselskabet SMILER ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 7. april 2026

Direktion:

Thomas Wad Davidsen

Jonas Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet SMILER ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet SMILER ApS for regnskabsåret 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ringsted, den 7. april 2026

Bays Revisionskontor

CVR-nr. 20183497

Kim Bay
Registreret revisor
mne12805

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2025	2024
Bruttofortjeneste/-tab	254.768	-8.607
1. Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-8.149	-8.149
Andre driftsomkostninger	-110.853	-41.758
Resultat før finansielle poster	<u>135.766</u>	<u>-58.514</u>
Andre finansielle omkostninger	-30.499	-56.604
Ordinært resultat før skat	<u>105.267</u>	<u>-115.118</u>
Skat af årets resultat	-1.496	0
ÅRETS RESULTAT	<u>103.771</u>	<u>-115.118</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	103.771	-115.118
Disponeret i alt	<u>103.771</u>	<u>-115.118</u>

Balance pr. 31. december

Note	2025	2024
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
2. Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	1.429.474	1.350.028
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.429.474</u>	<u>1.350.028</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.429.474</u>	<u>1.350.028</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	10.713	11.411
Tilgodehavender i alt	<u>10.713</u>	<u>11.411</u>
Likvide beholdninger	285.234	35.144
Likvide beholdninger i alt	<u>285.234</u>	<u>35.144</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>295.947</u>	<u>46.555</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>1.725.421</u></u>	<u><u>1.396.583</u></u>
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført overskud eller underskud	-11.347	-115.119
Egenkapital i alt	<u>28.653</u>	<u>-75.119</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE		
Kortfristede gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.840	991
Gæld til kapitalinteresser	1.569.188	1.470.711
Anden gæld, herunder skyldige skatter og social sikring	94.740	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.696.768</u>	<u>1.471.702</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.696.768</u>	<u>1.471.702</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>1.725.421</u></u>	<u><u>1.396.583</u></u>
3. Eventualforpligtelser		
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital, 1. januar 2025	40.000	-115.118	0	-75.118
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	103.771	0	103.771
Egenkapital, 31. december 2025	40.000	-11.347	0	28.653
	Selskabs- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital, 1. januar 2024	40.000	0	0	40.000
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	-115.119	0	-115.119
Egenkapital, 31. december 2024	40.000	-115.119	0	-75.119

Noter

1. Personalemkostninger

Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede 0 0

2. Materielle anlægsaktiver

Anskaffelsessum:

Anskaffelsessum, primo

1.358.177

Tilgang

87.595

Anskaffelsessum, ultimo

1.445.772

Akkumulerede af- og nedskrivninger:

Af- og nedskrivninger, primo

-8.149

Årets af- og nedskrivninger

-8.149

Af- og nedskrivninger, ultimo

-16.298

Bogført værdi, ultimo

1.429.474

3. Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet SMILER ApS 2025 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indregnes i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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, 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. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	70 %
Skønnet restværdi revurderes årligt.		

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab med afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen henholdsvis under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.