

SM Ejendomme ApS

CVR nr.: 26 69 37 56

Valnøddevej 5
2400 København NV

Årsrapport 2015/16 (15. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling 26. august 2016



Dirigent
Lene Mortensen

Indholdsfortegnelse

Påtegning

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015/2016 for SM Ejendomme
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og
finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj
2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. august 2016

I direktionen:



Lene Mortensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i SM Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederiksberg, den 26. august 2016

ADDCO P/S Godkendte Revisorer

CVR nr. 36 46 48 52



Kaspar Kristoffersen
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	SM Ejendomme ApS Valnøddevej 5 2400 København NV	
	Telefon:	30 29 33 92
	CVR nr.	26 69 37 56
	Stiftet:	28. juni 2002
	Hjemsted:	København
	Regnskabsår:	1. maj 2015 - 30. april 2016
Direktion	Lene Mortensen	
Revision	ADDCO P/S Godkendte Revisorer Dronning Olgas Vej 43A 2000 Frederiksberg	
Pengeinstitut	Nordea Private Banking Nicolai Egtveds Gade 8 900 København C	

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning og administration af erhvervsejendommen Elektronvej 6-8.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været fuld udlejning i året og årets resultat er deraf mindre tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning, herunder ejendomsskatter, vand og gas m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

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, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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 aktiverne forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved 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 under afskrivninger.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Udbytte

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

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 og indregnes i tilfælde af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. maj 2015 - 30. april 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Nettoomsætning		1.128.861	1.487.865
Direkte omkostninger		<u>-335.243</u>	<u>-212.956</u>
Bruttoavance		793.618	1.274.909
Andre eksterne omkostninger		-175.227	-111.051
Personaleomkostninger	1	-58.813	-73.920
Afskrivninger	3	<u>-211.752</u>	<u>-211.752</u>
Driftsresultat		347.827	878.186
Finansielle indtægter		886	0
Finansielle omkostninger		<u>-148.091</u>	<u>-188.097</u>
Ordinært resultat før skat		200.622	690.089
Skat af årets resultat	2	<u>-44.565</u>	<u>49.620</u>
Årets resultat		156.057	739.709
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		56.057	639.709
Udbytte for regnskabsåret		<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Disponeret i alt		156.057	739.709

Balance 30. april

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Grunde og bygninger		8.830.044	9.041.795
Materielle anlægsaktiver	3	<u>8.830.044</u>	<u>9.041.795</u>
Anlægsaktiver		<u>8.830.044</u>	<u>9.041.795</u>
Debitorer		156.263	0
Tilgodehavender fra tilknyttede virksomheder		44.798	0
Andre tilgodehavender		60.666	80.266
Tilgodehavender		<u>261.727</u>	<u>80.266</u>
Likvide beholdninger		<u>1.827.148</u>	<u>1.322.761</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.088.875</u>	<u>1.403.027</u>
Aktiver i alt		<u>10.918.919</u>	<u>10.444.822</u>

Balance 30. april

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Anpartskapital		125.000	125.000
Overkurs ved emission		2.491.541	2.491.541
Overført resultat		1.626.925	1.570.868
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	100.000
Egenkapital	4	<u>4.343.466</u>	<u>4.287.409</u>
Hensættelse til udskudt skat	5	1.564.230	1.610.815
Hensatte forpligtelser		<u>1.564.230</u>	<u>1.610.815</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.606.597	3.487.581
Kreditorer		107	0
Skyldig selskabsskat		90.841	43.780
Anden gæld		1.313.678	1.015.237
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.011.223</u>	<u>4.546.598</u>
Gældsforpligtelser		<u>5.011.223</u>	<u>4.546.598</u>
Passiver i alt		<u>10.918.919</u>	<u>10.444.822</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter	7		

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>2</u>
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	91.150	43.780
Årets regulering af udskudt skat	<u>-46.585</u>	<u>-93.400</u>
	<u>44.565</u>	<u>-49.620</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
<i>Grunde og bygninger</i>		
Kostpris primo	12.191.975	12.191.975
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>12.191.975</u>	<u>12.191.975</u>
Afskrivninger primo	3.150.180	2.938.428
Årets afskrivninger	<u>211.752</u>	<u>211.752</u>
Afskrivninger ultimo	<u>3.361.932</u>	<u>3.150.180</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>8.830.044</u>	<u>9.041.795</u>
Offentlig ejendomsvurdering	<u>9.900.000</u>	<u>9.900.000</u>

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
4 Egenkapital		
Anpartskapital primo	125.000	125.000
Kapitalforhøjelse	<u>0</u>	<u>0</u>
Anpartskapital ultimo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Overkurs ved emission primo	2.491.541	2.491.541
Overkurs ved emission	<u>0</u>	<u>0</u>
Overkurs ved emission ultimo	<u>2.491.541</u>	<u>2.491.541</u>
Overført resultat primo	1.570.868	931.159
Forslag til årets resultatfordeling	<u>56.057</u>	<u>639.709</u>
Overført resultat ultimo	<u>1.626.925</u>	<u>1.570.868</u>
Henlagt til udbytte primo	100.000	100.000
Udbetalt udbytte	-100.000	-100.000
Forslag til årets resultatfordeling	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Henlagt til udbytte ultimo	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Egenkapital ultimo	<u>4.343.466</u>	<u>4.287.409</u>
Anpartskapital		
Anpartskapitalen er fordelt således:		
125, stk. a nominelt 1.000 kr.	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
5 Hensættelse til udskudt skat		
Udskudt skat primo	1.610.815	1.704.215
Regulering af udskudt skat i året	<u>-46.585</u>	<u>-93.400</u>
	<u>1.564.230</u>	<u>1.610.815</u>

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsættelser eller sikkerhedsstillelser.

7 Nærtstående parter

SM Ejendomme ApS nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse:

Direktør Lene Mortensen, Valnøddevej 5, 2400 Kbh. NV, der er hovedanpartshaver.

Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med:

SM Erhvervsbyg A/S, Valnøddevej 5, 2400 København NV

SM Invest ApS, Valnøddevej 5, 2400 København NV

Transaktioner med nærtstående parter:

Der har i været udlån fra nærtstående parter, udlånene bliver forrentet med diskontoen + 4%.

Der er udbetalt almindeligt vederlag til Lene Mortensen for hendes funktion i selskabet.

Ejerforhold:

Følgende anpartshaver er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af anpartskapitalen:

Direktør Lene Mortensen

Valnøddevej 5

2400 København NV

ADDCO P/S Godkendte Revisorer
Dronning Olgas Vej 43A
2000 Frederiksberg

Tlf. 44 92 26 22
info@addco.dk
CVR 36464852