

SM Ejendomme ApS

CVR nr.: 26 69 37 56

Valnøddevej 5
2400 København NV

Årsrapport 2017/18 (17. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling 19. september 2018

Dirigent
Lene Sedam 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 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017/2018 for SM Ejendomme ApS.

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 2018 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. september 2018

I direktionen:

Lene Mortensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i SM Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Frederiksberg, den 19. september 2018

ADDCO P/S Godkendte Revisorer

CVR nr. 36 46 48 52

Kaspar Kristoffersen
registreret revisor
mne34513

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 2017 - 30. april 2018 |
| Direktion | Lene Mortensen | |
| Revision | ADDCO P/S Godkendte Revisorer Dronning Olgas Vej 43A 2000 Frederiksberg | |
| Pengeinstitut | Nordea Private Banking Grønjordsvej 10 2300 København S | |

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning og administration af erhvervsejendommen Elektronvej 6-8, 2670 Greve.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for 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 aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

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 aktivernes forventede brugstider samt hensyntagen til scrapværdi:

| | |
|---|----------|
| 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 nominel 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. maj 2017 - 30. april 2018

| | <u>Note</u> | <u>2017/18</u> | <u>2016/17</u> |
|--|-------------|------------------|------------------|
| Nettoomsætning | | 1.595.412 | 1.307.942 |
| Direkte omkostninger | | -187.933 | -196.414 |
| Bruttoavance | | 1.407.479 | 1.111.528 |
| Andre eksterne omkostninger | | -182.680 | -134.380 |
| Personaleomkostninger | 1 | -308.907 | -102.140 |
| Afskrivninger | 3 | -211.752 | -211.752 |
| Driftsresultat | | 704.140 | 663.256 |
| Finansielle indtægter | | 311 | 1.825 |
| Finansielle omkostninger | | -72.145 | -159.345 |
| Ordinært resultat før skat | | 632.306 | 505.736 |
| Skat af årets resultat | 2 | -141.605 | -111.684 |
| Årets resultat | | 490.701 | 394.052 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 490.701 | 294.052 |
| Udbytte for regnskabsåret | | 0 | 100.000 |
| Disponeret i alt | | 490.701 | 394.052 |

Balance 30. april

Aktiver

| | <u>Note</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|---------------------------------|-------------|------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | | 8.406.539 | 8.618.291 |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | 8.406.539 | 8.618.291 |
| Anlægsaktiver | | 8.406.539 | 8.618.291 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 46.623 |
| Tilgodehavender | | 0 | 46.623 |
| Likvide beholdninger | | 749.755 | 2.858.847 |
| Omsætningsaktiver | | 749.755 | 2.905.470 |
| Aktiver i alt | | 9.156.294 | 11.523.761 |

Balance 30. april

Passiver

| | <u>Note</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--|-------------|-------------------------|--------------------------|
| Anpartskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overkurs ved emission | | 0 | 0 |
| Overført resultat | | 4.903.219 | 4.412.518 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 0 | 100.000 |
| Egenkapital | 4 | <u>5.028.219</u> | <u>4.637.518</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | 5 | 1.471.059 | 1.517.644 |
| Hensatte forpligtelser | | <u>1.471.059</u> | <u>1.517.644</u> |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 1.166.790 | 3.753.539 |
| Skyldig selskabsskat | | 177.190 | 249.558 |
| Anden gæld | | 1.313.036 | 1.365.502 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>2.657.016</u> | <u>5.368.599</u> |
| Gældsforpligtelser | | <u>2.657.016</u> | <u>5.368.599</u> |
| Passiver i alt | | <u>9.156.294</u> | <u>11.523.761</u> |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |
| Nærtstående parter | 7 | | |

Noter

| | <u>2017/18</u> | <u>2016/17</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>3</u> | <u>3</u> |
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 188.190 | 158.270 |
| Årets regulering af udskudt skat | <u>-46.585</u> | <u>-46.586</u> |
| | <u>141.605</u> | <u>111.684</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 | 3.573.684 | 3.361.932 |
| Årets afskrivninger | <u>211.752</u> | <u>211.752</u> |
| Afskrivninger ultimo | <u>3.785.436</u> | <u>3.573.684</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>8.406.539</u> | <u>8.618.291</u> |
| | | |
| Offentlig ejendomsvurdering | <u>9.900.000</u> | <u>9.900.000</u> |

Noter

| | 2018 | 2017 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| 4 Egenkapital | | |
| Anpartskapital primo | 125.000 | 125.000 |
| Kapitalforhøjelse | 0 | 0 |
| Anpartskapital ultimo | <u>125.000</u> | <u>125.000</u> |
| | | |
| Overkurs ved emission primo | 0 | 2.491.541 |
| Overført til frie reserver | 0 | -2.491.541 |
| Overkurs ved emission ultimo | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | | |
| Overført resultat primo | 4.412.518 | 1.626.925 |
| Overført fra overkurs ved emission | 0 | 2.491.541 |
| Forslag til årets resultatfordeling | 490.701 | 294.052 |
| Overført resultat ultimo | <u>4.903.219</u> | <u>4.412.518</u> |
| | | |
| Henlagt til udbytte primo | 100.000 | 100.000 |
| Udbetalt udbytte | -100.000 | -100.000 |
| Forslag til årets resultatfordeling | 0 | 100.000 |
| Henlagt til udbytte ultimo | <u>0</u> | <u>100.000</u> |
| | | |
| Egenkapital ultimo | <u>5.028.219</u> | <u>4.637.518</u> |
| | | |
| Anpartskapital | | |
| Anpartskapitalen er fordelt således: | | |
| 125, stk. a nominelt 1.000 kr. | 125.000 | 125.000 |
| | <u>125.000</u> | <u>125.000</u> |
| | | |
| Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år. | | |
| | | |
| 5 Hensættelse til udskudt skat | | |
| Udskudt skat primo | 1.517.644 | 1.564.230 |
| Regulering af udskudt skat i året | -46.585 | -46.586 |
| | <u>1.471.059</u> | <u>1.517.644</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

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lene Sedam Mortensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-988798114417

IP: 62.44.xxx.xxx

2018-09-22 08:51:29Z

NEM ID 

Kaspar Kristoffersen

Registreret revisor

På vegne af: ADDCO P/S Godkendte revisorer

Serienummer: CVR:36464852-RID:38987277

IP: 87.57.xxx.xxx

2018-09-23 04:35:39Z

NEM ID 

Lene Sedam Mortensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-988798114417

IP: 62.44.xxx.xxx

2018-09-24 08:10:12Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: MPSED-WNWEB-Y161T-VDH32-MM52F-73HMT

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>