
SM & E Ejendomme ApS

Møllegade 56, 6400 Sønderborg

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 28 28 23 54

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 20/6 2016

Jørn Plauborg
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for SM & E Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 20. juni 2016

Direktion

Jørn Plauborg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i SM & E Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SM & E Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Selskabet er omfattet af krydskautions vedrørende konkursramte concernselskaber. Selskabet har endvidere negativ egenkapital. Selskabets ejendom, der er nedskrevet til forventede salgsværdi, er under afhændelse, hvorfor der er knyttet væsentlig usikkerhed til værdiansættelsen, idet et tvangssalg kan medføre en betydelig lavere salgsværdi. Selskabets lejer har opsagt sit lejemål. Selskabets bankforbindelse har på regnskabsafslæggelsestidspunktet ikke givet tilsagn om finansiering. Som følge heraf tages der forbehold for værdien af selskabets ejendomme, ligesom der tages forbehold for eventuelle manglende afsatte forpligtelser vedrørende påtagne kautionsforpligtelser. Regnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift, hvilket vi af ovennævnte årsager ikke finder passende.

Den uafhængige revisors erklæringer

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse at generalforsamlingen ikke bør godkende regnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet. Som led i vores gennemlæsning har vi konstateret, at ledelsesberetningen ikke omtaler manglende finansiering, at ledelsesberetningen ikke omtaler forudsætning for fortsat drift, og at ledelsesberetningen ikke omtaler krydskaution, negativ egenkapital og ikke afsatte forpligtelser. Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse ikke en retvisende redegørelse.

Sønderborg, den 20. juni 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Bjarne Bruun Sørensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

SM & E Ejendomme ApS
Møllegade 56
6400 Sønderborg

CVR-nr.: 28 28 23 54
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 23. november 2004
Regnskabsår: 11. regnskabsår
Hjemstedskommune: Sønderborg

Direktion

Jørn Plauborg

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ellegårdvej 25
6400 Sønderborg

Pengeinstitut

Sydbank

Ledelsesberetning

Årsrapporten for SM & E Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Selskabets ejendomme søges afhændet.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på DKK 3.449.498, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på DKK 4.240.673.

Selskabets lejer af ejendommen har opsagt sit lejemål til udgangen af juni 2016.

Kapitalberedskabet

Selskabets modervirksomhed og øvrige selskaber i koncernen har afgivet ubegrænset krydskaution for selskabet og øvrige koncernselskabers engagement med pengeinstitut. Selskaber i koncernen er under konkurs respektive afvikling. Konkursboets mellemværende med pengeinstitut er ikke endeligt opgjort, ligesom kapitalberedskabet af den grund ikke er endeligt afklaret.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom er udbudt til en værdi på niveau med den bogførte værdi.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015 er påvirket af ovennævnte forhold om konkurs.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten ud over ovennævnte.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		339.195	608.329
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-3.500.000	-439.114
Andre driftsomkostninger		0	-303.572
Resultat før finansielle poster		-3.160.805	-134.357
Finansielle indtægter		66	759
Finansielle omkostninger	1	-269.489	-434.661
Resultat før skat		-3.430.228	-568.259
Skat af årets resultat	2	-19.270	-83.276
Årets resultat		-3.449.498	-651.535

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		-3.449.498	-651.535
		-3.449.498	-651.535

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		3.000.000	6.500.000
Materielle anlægsaktiver	3	3.000.000	6.500.000
Anlægsaktiver		3.000.000	6.500.000
Andre tilgodehavender		0	277.258
Tilgodehavender		0	277.258
Likvide beholdninger		0	642.508
Omsætningsaktiver		0	919.766
Aktiver		3.000.000	7.419.766

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-4.365.673	-916.175
Egenkapital	4	-4.240.673	-791.175
Gæld til realkreditinstitutter		2.699.681	2.879.637
Langfristede gældsforpligtelser	5	2.699.681	2.879.637
Gæld til realkreditinstitutter	5	177.886	174.715
Kreditinstitutter		2.525.402	3.383.631
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	3.250
Gæld til tilknyttede virksomheder		787.990	680.706
Gæld til associerede virksomheder		893.720	893.720
Selskabsskat		19.270	83.276
Anden gæld		136.724	112.006
Kortfristede gældsforpligtelser		4.540.992	5.331.304
Gældsforpligtelser		7.240.673	8.210.941
Passiver		3.000.000	7.419.766
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK	
1 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	24.008	22.906	
Andre finansielle omkostninger	245.481	411.755	
	269.489	434.661	
2 Skat af årets resultat			
Årets aktuelle skat	19.270	83.276	
	19.270	83.276	
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og byg- ninger DKK	
Kostpris 1. januar		8.989.864	
Kostpris 31. december		8.989.864	
Ned- og afskrivninger 1. januar		2.489.864	
Årets afskrivninger		3.500.000	
Ned- og afskrivninger 31. december		5.989.864	
Regnskabsmæssig værdi 31. december		3.000.000	
4 Egenkapital			
	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	-916.175	-791.175
Årets resultat	0	-3.449.498	-3.449.498
Egenkapital 31. december	125.000	-4.365.673	-4.240.673

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsregnskabet

5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.986.014	2.174.025
Mellem 1 og 5 år	713.667	705.612
Langfristet del	<u>2.699.681</u>	<u>2.879.637</u>
Inden for 1 år	<u>177.886</u>	<u>174.715</u>
	<u>2.877.567</u>	<u>3.054.352</u>

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	3.000.000	6.500.000
---	-----------	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelse:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 3.000, der giver pant i grunde og bygninger, til en samlet regnskabsmæssig værdi af	3.000.000	6.500.000
--	-----------	-----------

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for sit moderselskabs mellemværende med pengeinstitut. Moderselskabets gæld til pengeinstituttet andrager TDKK 628 pr. 31. december 2015.

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter soldarisk for skat af koncernens sambeskattede danske indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for SM 2014 ApS, der er administrationselskab i forhold til den danske sambeskatning.

Herudover er der ingen sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2015.

Noter til årsregnskabet

7 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

SM 2014 ApS, 6400 Sønderborg

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for SM & E Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nedskrivninger

Nedskrivninger indeholder årets nedskrivninger af materielle anlægsaktiver til forventet salgsværdi.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomhed og dennes danske koncernselskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver, der omfatter grunde og bygninger, måles til forventet salgsværdi.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Anlægsaktiver er nedskrevet til forventet salgsværdi.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende periode måles de til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsevnen.