

# **SMI EJENDOMME ApS**

Egestubben 2  
4180 Sorø

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**29/03/2017**

**Terry Jensen**  
**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	SMI EJENDOMME ApS Egestubben 2 4180 Sorø
	CVR-nr: 29935157 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
<b>Bankforbindelse</b>	Nordea Bank Danmark A/S Nørregade 2 4100 Ringsted
<b>Revisor</b>	REVISORERNE DALSGAARD,STAHL & WØLDIKE STATS-AUTORISERET REVISIONSAPS Nytorv 8 4200 Slagelse DK Danmark CVR-nr: 21696382 P-enhed: 1005132190

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for SMI Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Selskabet har fravalgt revision. Selskabet opfylder betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, den 15/03/2017

## Direktion

Terry Jan Sennefelder Jensen

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i SMI Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SMI Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Slagelse, 15/03/2017

Søren Dalsgaard  
Statsautoriseret revisor  
REVISORERNE DALSGAARD,STAHL & WØLDIKE STATSAUTORISERET  
REVISIONSAPS  
CVR: 21696382

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at investere i og eje fast ejendom, samt dermed beslægtet virksomhed.

## **Regnskabsåret**

Selskabets 11. regnskabsår er forløbet som forventet og årets resultat anses for tilfredsstillende.

## **Forhold indtruffet efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtrådt betydningsfulde hændelser, der væsentligt ændrer billedet af selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2016.

## **Den forventede udvikling**

Selskabet forventer et positivt resultat i regnskabsåret 2017. Den forløbne del af regnskabsåret har udviklet sig som forventet.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Ved udarbejdelsen af regnskabet anvendes følgende regnskabspraksis, som er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris, med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelse

### Bruttofortjeneste og - tab

Virksomheden har valgt at sammendrage huslejeindtægter, driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger efter bestemmelserne i årsregnskabslovens §32.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning udgør huslejeindtægter som indregnes i resultatopgørelsen i takt med rettigheden hertil opnås. Nettoomsætning indregnes excl. moms.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### 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 samt gæld og transaktioner i fremmed valuta.

### 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 postering direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Bygninger, tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg, 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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der skrives ikke på grunde.

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

Bygninger:            40 år                            scrapværdi: 0 – 10%.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivninger.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

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

### Værdipapirer

Værdipapirer er optaget til kostpris (værdi ved afnotering fra Oslo børs)

### Skyldig skat og udskudt skat

Sorø Maskin Holding ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter overfor skattemyndighederne.

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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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%.

Selskabets skat opgøres sammen med øvrige koncernselskabers og overføres til moderselskabet.

### **Gældforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Langfristede forpligtelser indeholder gældsposter der forfalder 1 år fra statutidspunktet, medens kortfristede gældsforpligtelser indeholder gældsposter, der forfalder senest 1 år fra statutidspunktet.

### **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.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>687.308</b>	<b>640.267</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	1	-206.116	-206.902
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>481.192</b>	<b>433.365</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-80.645	-1.639.736
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>400.547</b>	<b>-1.206.371</b>
Skat af årets resultat .....	2	-88.121	314.354
<b>Årets resultat .....</b>		<b>312.426</b>	<b>-892.017</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		400.000	325.000
Overført resultat .....		-87.574	-1.217.017
<b>I alt .....</b>		<b>312.426</b>	<b>-892.017</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		4.369.984	4.576.100
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>4.369.984</b>	<b>4.576.100</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>4.369.984</b>	<b>4.576.100</b>
Tilgodehavende skat .....		74.317	157.412
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>74.317</b>	<b>157.412</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		117.873	168.442
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>117.873</b>	<b>168.442</b>
Likvide beholdninger .....		631.479	418.320
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>823.669</b>	<b>744.174</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>5.193.653</b>	<b>5.320.274</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		200.000	200.000
Overført resultat .....		2.154.902	2.242.476
Forslag til udbytte .....		400.000	325.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>2.754.902</b>	<b>2.767.476</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		615.314	452.876
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>615.314</b>	<b>452.876</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.428.409	1.526.607
Deposita .....		155.448	155.448
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>1.583.857</b>	<b>1.682.055</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		98.000	281.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		32.255	32.255
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		109.325	104.612
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>239.580</b>	<b>417.867</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.823.437</b>	<b>2.099.922</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>5.193.653</b>	<b>5.320.274</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	200.000	2.242.476	325.000	2.767.476
Betalt udbytte .....	0	0	-325.000	-325.000
Årets resultat .....	0	-87.574	400.000	312.426
Egenkapital, ultimo .....	200.000	2.154.902	400.000	2.754.902

Følgende ejer mere end 5% af selskabet:

Sorø Maskin Holding ApS, Egestubben 2, 4180 Sorø.

# Noter

## 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2016 kr.	2015 kr.
Bygninger	206.116	206.902
	<u>206.116</u>	<u>206.902</u>

## 2. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Beregnet selskabsskat	-74.317	-157.412
Beregnet udskudt skat	162.438	-156.942
	<u>88.121</u>	<u>-314.354</u>
Betalt selskabsskat i regnskabsåret udgør	<u>0</u>	<u>0</u>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	2016 kr.	2015 kr.
Kostpris primo	8.820.291	8.820.291
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>8.820.291</u></b>	<b><u>8.820.291</u></b>
Afskrivning primo	4.244.191	4.037.289
Årets afskrivninger	206.116	206.902
Afskrivning på afhændede aktiver, tilbageført	0	0
<b>Afskrivning ultimo</b>	<b><u>4.450.307</u></b>	<b><u>4.244.191</u></b>
<b>Bogført værdi ultimo</b>	<b><u>4.369.984</u></b>	<b><u>4.576.100</u></b>

Den offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 10.600.000 pr. 1. oktober 2015.

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Forfalden indenfor 1 år kr.</b>	<b>Forfalden fra 1-5 år kr.</b>	<b>Forfalden efter 5 år kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.526.409	98.000	382.000	1.046.409
	<b>1.526.409</b>	<b>98.000</b>	<b>382.000</b>	<b>1.046.409</b>

#### 5. Oplysning om eventualforpligtelser

##### Sambeskatning

Selskabet hæfter solidarisk med administrationsselskabet SMI Holding ApS samt søsterselskabet Sorø Maskinindustri A/S for skat af koncernens sambeskattede indkomst og visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

#### 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.526 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12-2016 udgør 4.370 tkr.