

SMI EJENDOMME ApS

Egestubben 2
4180 Sorø

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

13/04/2016

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	11
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	SMI EJENDOMME ApS Egestubben 2 4180 Sorø
	CVR-nr: 29935157 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
Bankforbindelse	Nordea Bank Danmark A/S Nørregade 2 4100 Ringsted
Revisor	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 2015 - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015. 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 06/04/2016

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 2015 - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskab omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard 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.

Årsregnskab 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, 06/04/2016

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

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Usædvanlige forhold

Årsrapporten skønnes ikke at være påvirket af usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der foreligger ikke usikkerhed ved indregning eller ved måling.

Regnskabsåret

Selskabets 10. regnskabsår er forløbet tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Forbehold indtruffet efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtrådt betydningsfulde hændelser, der væsentligt ændrer billedet af selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2015.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat i regnskabsåret 2016. 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 børsværdi.

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 acontoskatte.

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 anvendte af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 statustidspunktet, medens kortfristede gældsforpligtelser indeholder gældsposter, der forfalder senest 1 år fra statustidspunktet.

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 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		640.267	671.184
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-206.902	-211.757
Resultat af ordinær primær drift		433.365	459.427
Andre finansielle indtægter		0	473.464
Øvrige finansielle omkostninger		-1.639.736	-36.464
Ordinært resultat før skat		-1.206.371	896.427
Skat af årets resultat	2	314.354	213.406
Årets resultat		-892.017	1.109.833
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		325.000	600.000
Overført resultat		-1.217.017	509.833
I alt		-892.017	1.109.833

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		4.576.100	4.783.002
Materielle anlægsaktiver i alt	3	4.576.100	4.783.002
Anlægsaktiver i alt		4.576.100	4.783.002
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	27.745
Tilgodehavende skat		157.412	210.904
Tilgodehavender i alt		157.412	238.649
Andre værdipapirer og kapitalandele		168.442	1.773.464
Værdipapirer og kapitalandele i alt		168.442	1.773.464
Likvide beholdninger		418.320	418.800
Omsætningsaktiver i alt		744.174	2.430.913
Aktiver i alt		5.320.274	7.213.915

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Overført resultat		2.242.476	3.459.493
Forslag til udbytte		325.000	600.000
Egenkapital i alt		2.767.476	4.259.493
Hensættelse til udskudt skat		452.876	609.818
Hensatte forpligtelser i alt		452.876	609.818
Gæld til realkreditinstitutter		1.526.607	1.809.368
Deposita		155.448	155.448
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	1.682.055	1.964.816
Gæld til realkreditinstitutter		281.000	278.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		32.255	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		104.612	101.788
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		417.867	379.788
Gældsforpligtelser i alt		2.099.922	2.344.604
Passiver i alt		5.320.274	7.213.915

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	200.000	0	3.459.493	600.000	4.259.493
Betalt udbytte	0	0	0	-600.000	-600.000
Årets resultat	0	0	1.217.017	325.000	-892.017
Egenkapital, ultimo	200.000	0	2.242.476	325.000	2.767.476

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

	2015 kr.	2014 kr.
Bygninger	206.902	211.757
	<u>206.902</u>	<u>211.757</u>

2. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Beregnet selskabsskat	-157.412	-210.904
Beregnet udskudt skat	-156.942	-2.502
	<u>-314.354</u>	<u>-213.406</u>
Betalt selskabsskat i regnskabsåret udgør	<u>0</u>	<u>59.571</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	2015 kr.	2014 kr.
Kostpris primo	8.820.291	8.820.291
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris ultimo	<u>8.820.291</u>	<u>8.820.291</u>
Afskrivning primo	4.037.289	3.825.532
Årets afskrivninger	206.902	211.757
Afskrivning på afhændede aktiver, tilbageført	0	0
Afskrivning ultimo	<u>4.244.191</u>	<u>4.037.289</u>
Bogført værdi ultimo	<u>4.576.100</u>	<u>4.783.002</u>

Den offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 10.600.000 pr. 1. oktober 2014.

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Forfalden indenfor 1 år kr.	Forfalden fra 1-5 år kr.	Forfalden efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.807.607	281.000	438.000	1.088.607
	1.807.607	281.000	438.000	1.088.607

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet hæfter solidarisk med administrationsselskabet SMI Holding ApS samt søsterselskabet SORØ MASKIN INDUSTRI 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, 1.808 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12-2015 udgør 4.576 tkr.