

## **SMI EJENDOMME ApS**

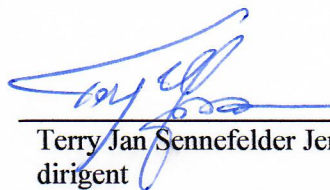
**Egestubben 2  
4180 Sorø**

**CVR-nr. 29 93 51 57**

### **Årsrapport for 2021**

**(16. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 26. januar 2022



---

Terry Jan Sennefelder Jensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Anvendt regnskabspraksis	10
Noter	8

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, den 24. januar 2022

**Direktion**



Terry Jan Sennefelder Jensen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i SMI EJENDOMME ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for SMI EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

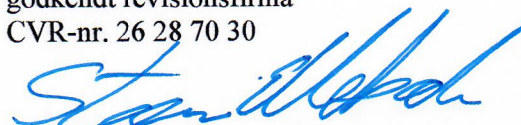
Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sorø, den 24. januar 2022

Ellebæk Revision  
godkendt revisionsfirma  
CVR-nr. 26 28 70 30



Steen Ellebæk  
registreret revisor  
MNE-nr. mne34400

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

SMI EJENDOMME ApS  
Egestubben 2  
4180 Sorø

CVR-nr.: 29 93 51 57

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Stiftet: 2. oktober 2006

Regnskabsår: 16. regnskabsår

Hjemsted: Sorø

### Direktion

Terry Jan Sennefelder Jensen, direktør

### Revisor

Ellebæk Revision  
godkendt revisionsfirma  
Energivej 3  
4180 Sorø

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 428.193, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 2.886.831.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>826.837</b>	<b>786.144</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-269.361</u>	<u>-269.722</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>557.476</b>	<b>516.422</b>
Finansielle indtægter	1	20.600	20.000
Finansielle omkostninger		<u>-29.059</u>	<u>-30.334</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>549.017</b>	<b>506.088</b>
Skat af årets resultat		<u>-120.824</u>	<u>-111.330</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>428.193</u></b>	<b><u>394.758</u></b>
Foreslået udbytte		2.685.000	390.000
Overført resultat		<u>-2.256.807</u>	<u>4.758</u>
		<b><u>428.193</u></b>	<b><u>394.758</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		5.120.744	5.390.105
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>5.120.744</u>	<u>5.390.105</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>5.120.744</u>	<u>5.390.105</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		535.600	515.000
Andre tilgodehavender		702.100	152.801
Periodeafgrænsningsposter		0	1.403
<b>Tilgodehavender</b>		<u>1.237.700</u>	<u>669.204</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>2.889.693</u>	<u>499.737</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>4.127.393</u>	<u>1.168.941</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>9.248.137</u></u>	<u><u>6.559.046</u></u>



## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		1.831	2.258.638
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>2.685.000</u>	<u>390.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.886.831</u></b>	<b><u>2.848.638</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>563.323</u>	<u>608.937</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>563.323</u></b>	<b><u>608.937</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.763.087	2.501.138
Deposita		<u>223.126</u>	<u>223.126</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>4.986.213</u></b>	<b><u>2.724.264</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	292.307	178.000
Selskabsskat		166.438	78.342
Anden gæld		<u>353.025</u>	<u>120.865</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>811.770</u></b>	<b><u>377.207</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>5.797.983</u></b>	<b><u>3.101.471</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>9.248.137</u></b>	<b><u>6.559.046</u></b>

## Noter

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>20.600</u>	<u>20.000</u>
	<u><b>20.600</b></u>	<u><b>20.000</b></u>

## 2 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2021	<u>10.728.486</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>10.728.486</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	5.338.381
Årets afskrivninger	<u>269.361</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>5.607.742</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<u><b>5.120.744</b></u>

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.679.138	5.055.394	292.307	3.628.458
Deposita	<u>223.126</u>	<u>223.126</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><b>2.902.264</b></u>	<u><b>5.278.520</b></u>	<u><b>292.307</b></u>	<u><b>3.628.458</b></u>

## **Noter**

### **4 Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Sorø Maskin Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser derudover.

### **5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.055, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 5.121.

### **6 Anvendt regnskabspraksis**

## Noter

Årsrapporten for SMI EJENDOMME ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til drift af ejendomme og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Indtægter fra udlejning, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Noter

### 6 Anvendt regnskabspraksis

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Produktionsbygninger	30-40 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## Noter

### 6 Anvendt regnskabspraksis

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

#### Egenkapital

##### Udbytte

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

#### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## Noter

### 6 Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.