

Schmidt Ejendomme ApS

Nørre Allé 38, 7400 Herning

CVR-nr. 32 08 58 49

Årsrapport for 2015

7. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. marts 2016

John Vestergaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter til årsrapporten	10
Regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 17. marts 2016

Direktionen

John Vestergaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Schmidt Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen til årsregnskabet uden at foretage yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Efter vor vurdering er informationerne i ledelsesberetningen i overensstemmelse med årsregnskabet.

Herning, den 17. marts 2016

Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Carsten Bo Jensen

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Schmidt Ejendomme ApS Nørre Allé 38 7400 Herning
	CVR-nr.: 32 08 58 49
	Stiftet: 27. marts 2009
	Hjemstedskommune: Herning
	Regnskabsår: 1. januar til 31. december
Direktionen	John Vestergaard
Revision	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i at købe, sælge og udleje fast ejendom.

Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		1.630.074	826.516
Personaleomkostninger	1	-148.446	-44.075
Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver		-28.141	-28.144
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.860.098	535.814
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		833.189	-888.547
Resultat af primær drift		4.146.774	401.564
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		711.727	1.221.236
Finansielle indtægter	2	22.416	47.298
Finansielle omkostninger	3	-1.648.991	-1.034.168
Resultat før skat		3.231.926	635.930
Skat af årets resultat	4	-646.019	93.479
Årets resultat		2.585.907	729.409
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		2.585.907	729.409
		2.585.907	729.409

Balance pr. 31. december

Aktiver

	2015	2014
Note	DKK	DKK
Investeringsejendomme	44.948.756	28.672.850
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	28.141
Materielle anlægsaktiver	44.948.756	28.700.991
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5 8.665.268	7.953.541
Finansielle anlægsaktiver	8.665.268	7.953.541
Anlægsaktiver	53.614.024	36.654.532
Fremstillede varer og handelsvarer	2.499	0
Varebeholdninger	2.499	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	38.452
Andre tilgodehavender	11.560	444.227
Periodeafgrænsningsposter	34.064	9.552
Tilgodehavender	45.624	492.231
Likvide beholdninger	0	15.700
Omsætningsaktiver	48.123	507.931
Aktiver	53.662.147	37.162.463

Balance pr. 31. december

Passiver

	2015	2014
Note	DKK	DKK
Anpartskapital	170.000	170.000
Overført resultat	18.023.210	5.437.303
Egenkapital	18.193.210	5.607.303
Hensættelse til udskudt skat	1.259.981	502.707
Hensatte forpligtelser	1.259.981	502.707
Gæld til realkreditinstitutter	28.820.222	17.464.790
Langfristede gældsforpligtelser	28.820.222	17.464.790
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	404.328	225.597
Kreditinstitutter	185.449	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.187.925	9.826.488
Anden gæld	3.611.032	3.535.578
Kortfristede gældsforpligtelser	5.388.734	13.587.663
Gældsforpligtelser	34.208.956	31.052.453
Passiver	53.662.147	37.162.463
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9	
Eventualforpligtelser	10	

Noter til årsrapporten

	2015 DKK	2014 DKK			
1 Personaleomkostninger					
Lønninger	117.575	39.180			
Andre omkostninger til social sikring	360	479			
Øvrige personaleomkostninger	30.511	4.416			
	<u>148.446</u>	<u>44.075</u>			
2 Finansielle indtægter					
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	38.452			
Andre finansielle indtægter	22.416	8.846			
	<u>22.416</u>	<u>47.298</u>			
3 Finansielle omkostninger					
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	325.682	331.704			
Andre finansielle omkostninger	1.323.309	702.464			
	<u>1.648.991</u>	<u>1.034.168</u>			
4 Skat af årets resultat					
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-111.255	-162.631			
Regulering af udskudt skat	757.274	173.218			
Udskudt skat ved fusion	0	-104.066			
	<u>646.019</u>	<u>-93.479</u>			
5 Finansielle anlægsaktiver					
		Egenkapital-			
<u>Virksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>andel</u>
Ejendomsselskabet MAS ApS	Herning	14.442.114	1.186.213	60%	8.665.268
6 Egenkapital					
			Overført resultat		
		Anpartskapital		I alt	
Egenkapital pr. 1. januar	170.000	5.437.303		5.607.303	
Tilskud	0	10.000.000		10.000.000	
Årets resultat	0	2.585.907		2.585.907	
Egenkapital pr. 31. december	<u>170.000</u>	<u>18.023.210</u>		<u>18.193.210</u>	
7 Hensættelse til udskudt skat					
Udskudt skat vedrører anlægsaktiver, periodeafgrænsningsposter, gældsforpligtelser og skattemæssigt					

Noter til årsrapporten

8 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 26.744.806 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 29.224.550, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 44.948.756.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 6.150.000, der giver pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 12.861.738.

Selskabet har udstedt skadeløsbrev på i alt DKK 1.000.000, der giver pant i ovenstående investeringsejendom. Skadeløsbrevet er deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter

På ejendommen Borgergade 4, 7330 Brande er der foretaget statsstøttet byfornyelse. Der er i denne forbindelse tinglyst et lån på nom DKK 485.000. Lånet er ikke medtaget i balancen da der modtages fuld ydelsesstøtte på lånet.

10 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og de øvrige selskaber i koncernen. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet og de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er indregnet i moderselskabets balance, hvorfor der henvises til årsrapporten for dette selskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Schmidt Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B

I henhold til årsregnskabslovens § 110 stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommene.

Regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, sociale omkostninger, pensioner mv. samt øvrige løn- og personaleafhængige omkostninger.

Resultatet af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet for året med fradrag af afskrivninger af goodwill under posterne "Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med de koncernforbundne virksomheder.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi fastsat på baggrund af skønnet markedsværdi/dagsværdi. Op- eller nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model. Som afkastkrav er anvendt 3,75 - 6,5 %

Regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de tilknyttede virksomheder.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere. Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyn til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

Regnskabspraksis

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Da selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet, vil skattebeløb ikke fremgå af balancen som særskilt post, idet det overføres til mellemregning med moderselskabet.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de følgende perioder måles lånene til markedsværdi/dagsværdi. Op- og nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.