

# SM Ejendomsinvest ApS

Sletten 47A, 7500 Holstebro

CVR-nr. 53 19 91 19

## Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2016.

---

Søren Mogensen  
dirigent

**Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for SM Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 30. maj 2016

### **Direktion**

Søren Mogensen  
direktør

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaveren i SM Ejendomsinvest ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for SM Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 selskabets 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 selskabets 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.

#### **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.

#### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi oplyse, at selskabet har tabt hele anpartskapitalen. Vi henviser til note 1, hvor ledelsen redegør for retablering af anpartskapitalen samt likviditeten for det kommende år. Selskabets ledelse forventer, at anpartskapitalen vil blive retableret via egen indtjening.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holstebro, den 30. maj 2016

### **KRØYER PEDERSEN**

Statsautoriserede Revisorer I/S  
CVR-nr. 89 22 49 18

Tage Hjortkjær  
statsautoriseret revisor

Uffe Larsen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	SM Ejendomsinvest ApS Sletten 47A 7500 Holstebro
	CVR-nr.: 53 19 91 19
	Stiftet: 30. juni 1975
	Hjemsted: Holstebro
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 40. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Søren Mogensen, direktør
<b>Revision</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
<b>Modervirksomhed</b>	Søren Mogensen Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Hovedaktiviteten er at eje og udleje fast ejendom til søstervirksomheden Mogensen VVS Comfort A/S.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Finansieringen af selskabets udlejningsejendom blev foretaget i slutningen af 2008, hvor renteniveauet var forholdsvis højt og meget usikkert på grund af finanskrisen. Som følge heraf blev der indgået renteswap til afdækning af renterisikoen og aftale om fast rente, der udgør 5,2 % p.a. frem til 30. september 2018.

Årets resultat efter skat udgør -355 t.kr. mod -307 t.kr. sidste år.

Årets resultat er som forventet.

Egenkapitalen udgør på balancedagen -5.578 t.kr., og de samlede aktiver udgør 11.852 t.kr.

Den negative egenkapital skyldes primært negativ værdi af renteswap samt et væsentligt tab på CHF i 2011.

### **Kapitalforhold og likviditet**

Selskabet har tabt hele anpartskapitalen.

Der forventes på sigt en positiv udvikling i resultatet således, at anpartskapitalen vil blive retableret indenfor de kommende år.

På den kommende generalforsamling vil der derfor ikke blive stillet forslag om retablering af anpartskapitalen.

Likviditeten for det kommende år forventes sikret via modervirksomhed.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for SM Ejendomsinvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter er periodiseret, således at de vedrører regnskabsperioden.

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### **Materielle anlægsaktiver**

Udlejningsejendom måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Udlejningsejendom 40 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

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 samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter SM Ejendomsinvest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

#### **Gældsforpligtelser**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>750.227</b>	<b>746.899</b>
Afskrivninger	-215.003	-215.003
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>535.224</b>	<b>531.896</b>
Finansielle indtægter	67	28.273
2 Finansielle omkostninger	-989.971	-953.213
<b>Resultat før skat</b>	<b>-454.680</b>	<b>-393.044</b>
Skat af årets resultat	100.031	86.468
<b>Årets resultat</b>	<b>-354.649</b>	<b>-306.576</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-354.649	-306.576
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-354.649</b>	<b>-306.576</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Udlejningsejendom	<u>10.864.711</u>	<u>11.079.714</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.864.711</u>	<u>11.079.714</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>10.864.711</u></b>	<b><u>11.079.714</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udskudte skatteaktiver	<u>981.216</u>	<u>998.066</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>981.216</u>	<u>998.066</u>
	Likvide beholdninger	<u>6.023</u>	<u>19.408</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>987.239</u></b>	<b><u>1.017.474</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>11.851.950</u></b>	<b><u>12.097.188</u></b>

**Balance 31. december**


---

<b>Passiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
4	Anpartskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	-5.703.085	-5.762.831
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-5.578.085</u></b>	<b><u>-5.637.831</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Gæld til realkreditinstitut	12.071.573	11.985.492
6	Negativ markedsværdi af renteswap	1.216.412	1.727.688
6	Gæld til pengeinstitut	1.492.600	1.807.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.780.585</u>	<u>15.520.180</u>
6	Kortfristet del af langfristet gæld	924.400	944.400
	Gæld til pengeinstitut	184.444	183.783
	Gæld til tilknyttet virksomhed	1.430.098	963.732
	Anden gæld	110.508	122.924
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.649.450</u>	<u>2.214.839</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>17.430.035</u></b>	<b><u>17.735.019</u></b>
	 <b>Passiver i alt</b>	 <b><u>11.851.950</u></b>	 <b><u>12.097.188</u></b>
 <b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>8 Eventualposter</b>			
<b>9 Finansielle risici</b>			

## Noter

---

### 1. Kapitalforhold og likviditet

Selskabet har tabt hele anpartskapitalen. Der forventes på sigt en positiv udvikling i resultatet således, at anpartskapitalen vil blive retableret indenfor de kommende år.

På den kommende generalforsamling vil der derfor ikke blive stillet forslag om retablering af anpartskapitalen.

Likviditeten for det kommende år forventes sikret via søstervirksomhed.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	45.891	29.759
Andre renteomkostninger	944.080	923.454
	<u><b>989.971</b></u>	<u><b>953.213</b></u>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Udlejnings- ejendom</b>
		<u>12.315.981</u>
<b>Kostpris 1. januar</b>		<u><b>12.315.981</b></u>
Afskrivninger 1. januar		1.236.267
Årets afskrivninger		<u>215.003</u>
<b>Afskrivninger 31. december</b>		<u><b>1.451.270</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<u><b>10.864.711</b></u>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>4. Anpartskapital</b>		
Anpartskapital 1. januar	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u><b>125.000</b></u>	<u><b>125.000</b></u>

## Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	-5.762.831	-5.507.214
Årets overførte resultat	-354.649	-306.576
Værdiregulering efter skat af renteswaps	414.395	50.959
	<u><b>-5.703.085</b></u>	<u><b>-5.762.831</b></u>

## 6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitut	0	9.500.000	12.071.573	11.985.492
Negativ markedsværdi af renteswap	610.000	0	1.826.412	2.357.688
Gæld til pengeinstitut	314.400	235.000	1.807.000	2.121.400
	<u><b>924.400</b></u>	<u><b>9.735.000</b></u>	<u><b>15.704.985</b></u>	<u><b>16.464.580</b></u>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 12.071 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 10.865 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 2.121 t.kr., er der givet pant på 1.500 t.kr. i udlejningsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 10.865 t.kr.

Selskabet har givet håndpantsetningserklæring i likvide beholdninger på 1 t.kr.

## 8. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Søren Mogensen Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

## Noter

---

### 8. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationselskabets årsregnskab, hvortil der henvises.

### 9. Finansielle risici

#### Renterisici

Selskabet har indgået renteswap af variabelt forrentet lån på 1.680 t. EURO med en fast rente på 5,2 % p.a., der udløber 30. september 2018. I forhold til terminskursen på balancedagen har kontrakten en negativ værdi på 1.826 t.kr. Forskellen på 531 t.kr. før skat i forhold til sidste år er indregnet i balancen under gæld, og forskellen på 414 t.kr. efter skat er indregnet direkte på egenkapitalen.