

SM Ejendomsinvest ApS

Sletten 47A, 7500 Holstebro

CVR-nr. 53 19 91 19

Årsrapport

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2017.

Søren Mogensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 22. maj 2017

Direktion

Søren Mogensen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i SM Ejendomsinvest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SM Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Holstebro, den 22. maj 2017

KRØYER PEDERSEN

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

Tage Hjortkjær
statsautoriseret revisor

Uffe Larsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	SM Ejendomsinvest ApS Sletten 47A 7500 Holstebro
	CVR-nr.: 53 19 91 19
	Stiftet: 30. juni 1975
	Hjemsted: Holstebro
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 41. regnskabsår
Direktion	Søren Mogensen, direktør
Revision	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Modervirksomhed	Søren Mogensen Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje fast ejendom til den tilknyttede virksomhed Mogensen VVS Comfort A/S.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har i 2016 udgjort et underskud på 290 t.kr. mod et underskud sidste år på 355 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for værende som forventet.

Egenkapitalen udgør på balancedagen -5.378 t.kr. og de samlede aktiver udgør 11.617 t.kr.

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 % frem til 30. september 2018.

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.

Moderselskabet har 7. april 2017 tilført 6.000 t.kr. i kapitaltilskud, hvorefter selskabets egenkapital er reetableret og udgør ca. 600 t.kr.

Likviditeten for det kommende år forventes sikret via den tilknyttede virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SM Ejendomsinvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og til administration af selskabet.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter og amortisering af finansielle 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 i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Udlejningsejendom 40 år

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattegodehavender 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. Skattegodehavender 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.

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 lånoptagelsestidspunktet 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>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	751.530	750.227
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-215.003	-215.003
Resultat før finansielle poster	536.527	535.224
Finansielle indtægter	47.208	67
3 Finansielle omkostninger	-955.456	-989.971
Resultat før skat	-371.721	-454.680
Skat af årets resultat	81.779	100.031
Årets resultat	-289.942	-354.649
 Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-289.942	-354.649
Disponeret i alt	-289.942	-354.649

Balance 31. december

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4 Udlejningsejendom		<u>10.649.708</u>	<u>10.864.711</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>10.649.708</u>	<u>10.864.711</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.649.708</u>	<u>10.864.711</u>
Omsætningsaktiver			
Udskudte skatteaktiver		<u>924.785</u>	<u>981.216</u>
Tilgodehavender i alt		<u>924.785</u>	<u>981.216</u>
Likvide beholdninger		<u>42.099</u>	<u>6.023</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>966.884</u>	<u>987.239</u>
Aktiver i alt		<u>11.616.592</u>	<u>11.851.950</u>

Balance 31. december

Passiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Overført resultat	-5.503.011	-5.703.085
Egenkapital i alt	-5.378.011	-5.578.085
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	12.077.526	12.071.573
Negativ værdi af renteswap	513.186	1.216.412
Gæld til pengeinstitutter	1.178.200	1.492.600
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.768.912</u>	<u>14.780.585</u>
6 Gældsforpligtelser	999.400	924.400
Gæld til pengeinstitutter	195.079	184.444
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.909.162	1.430.098
Anden gæld	122.050	110.508
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.225.691</u>	<u>2.649.450</u>
Gældsforpligtelser i alt	16.994.603	17.430.035
Passiver i alt	11.616.592	11.851.950
1 Kapitalforhold og likviditet		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		
9 Finansielle risici		

Noter

1. Kapitalforhold og likviditet

Selskabet har tabt hele anpartskapitalen.

Moderselskabet har 7. april 2017 tilført 6.000 t.kr. i kapitaltilskud, hvorefter selskabets egenkapital er reetableret og udgør ca. 600 t.kr.

Likviditeten for det kommende år forventes sikret via den tilknyttede virksomhed.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	61.137	45.891
Andre finansielle omkostninger	<u>894.319</u>	<u>944.080</u>
	<u>955.456</u>	<u>989.971</u>
	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
4. Udlejningsejendom		
Kostpris 1. januar 2016	<u>12.315.981</u>	<u>12.315.981</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>12.315.981</u>	<u>12.315.981</u>
Afskrivninger 1. januar 2016	-1.451.270	-1.236.267
Årets afskrivninger	<u>-215.003</u>	<u>-215.003</u>
Afskrivninger 31. december 2016	<u>-1.666.273</u>	<u>-1.451.270</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>10.649.708</u>	<u>10.864.711</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	-5.703.085	-5.762.831
Årets overførte resultat	-289.942	-354.649
Værdiregulering efter skat af renteswaps	490.016	414.395
	<u>-5.503.011</u>	<u>-5.703.085</u>

6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	8.256.000	12.077.526	12.071.573
Negativ værdi af renteswap	685.000	0	1.198.186	1.826.412
Gæld til pengeinstitutter	314.400	0	1.492.600	1.807.000
	<u>999.400</u>	<u>8.256.000</u>	<u>14.768.312</u>	<u>15.704.985</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.078 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 10.650 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld på 1.493 t.kr.. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående udlejningsejendom.

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

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Søren Mogensen Holding ApS, CVR-nr. 31 76 84 38 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskatte 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)

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

9. Finansielle risici

Renterisici

Selskabet har indgået renteswapaftale til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet prioritetslån på 1.680 t. EUR med en fast rente på 5,2 % p.a., der udløber 30. september 2018. Ændringer i markedsværdien af renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen. Oversigt over sikringstransaktioner vedrørende renteswapaftaler, der indregnes direkte på egenkapitalen, er vist nedenfor i t.kr.

	Sikringstrans- aktion brutto	Skat heraf	Sikringstrans- aktion netto
Saldo 1. januar 2016	1.826.412	-401.811	1.424.601
Årets bevægelse	-628.226	138.210	-490.016
Saldo 31. december 2016	1.198.186	-263.601	934.585