



KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sundsmarkvej 12
6400 Sønderborg

Telefon 73 23 30 00
Telefax 72 29 30 30
www.kpmg.dk

SM & E Ejendomme ApS

Årsrapport 2012

CVR-nr. 28 28 23 54
069044 12001 / CW

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for SM & E Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 26. juni 2013

Direktion:

Gert Oddi Schneider

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i SM & E Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SM & E Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012. Årsregnskabet 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 vurderingen 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at en finansieringsaftale med koncernens bank for det kommende regnskabsår endnu ikke er opnået. Denne finansieringsaftale er en betingelse for fortsat drift. Selskabet har afgivet ubegrænset krydskaution overfor modervirksomheden og koncernselskabernes engagement med pengeinstitut.

Ledelsen forventer, at nye investorer vil indskyde ny kapital i koncernen, og det er ledelsens vurdering, at pengeinstituttet herefter vil finansiere driften i 2013, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

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.

Sønderborg, den 26. juni 2013

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thorbjørn Bruhn
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

SM & E Ejendomme ApS
Møllegade 56
6400 Sønderborg

CVR-nr.: 28 28 23 54
Stiftet: 23. november 2004
Hjemstedskommune: Sønderborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Gert Oddi Schneider

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sundsmarkvej 12
6400 Sønderborg

Bank

Sydbank A/S
Jernbanegade 35
6400 Sønderborg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 26. juni 2013
Dirigent: Erling Lausen

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens hovedaktivitet

Virksomhedens aktivitet består af køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat er negativt og udgør 684 tkr. mod et positivt resultat på 13 tkr. sidste år. Det negative resultat skyldes, at virksomheden i årsrapporten for 2012 har realiseret et tab på 1.218 tkr hos Esbensen A/S, der gik konkurs i efteråret 2012.

Finansieringsaftale 2013

Der pågår p.t. forhandlinger om en finansieringsaftale med koncernens bank for det kommende regnskabsår. Ledelsen forventer, at nye investorer vil indskyde ny kapital, og det er ledelsens vurdering, at pengeinstituttet herefter vil finansiere driften i koncernens selskaber i 2013, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Virksomhedens forventede udvikling

Virksomheden forventer at udleje det ledige areal inden for det nærmeste halve år med fremadrettet positivt resultat.

Det er således ledelsens forventning, at der i regnskabsåret 2013 kan opnås et positivt resultat.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SM & E Ejendomme ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af lokaler indregnes i resultatopgørelsen, såfremt lejen er forfalden i henhold til indgåede huslejekontrakter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af Sloth Møller Holding A/S koncernens danske selskaber.

Sloth Møller Holding A/S er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra selskaber, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets sambeskatningsbidrag og forskydning 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 bevægelser direkte i egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

Bygninger	30 år
-----------	-------

Der anvendes individuelle scrapværdier for de enkelte ejendomme.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Selskabsskat og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne afvikles dattervirksomhedernes hæftelse over for skattemyndighederne for egne selskabsskatter i takt med betaling af sambeskatningsbidrag til administrationsselskabet.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under selvstændige regnskabsposter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. 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 de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
			tkr.
Bruttotab		-188.801	1.014
Afskrivninger		-166.536	-167
Resultat af primær drift		-355.337	847
Finansielle indtægter		11	60
Finansielle omkostninger		-357.716	-841
Resultat før skat		-713.042	66
Skat af årets resultat	2	28.652	-53
Årets resultat		-684.390	13
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-684.390	13

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2012	2011
			tkr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	3		
Grunde og bygninger		9.061.174	9.228
Anlægsaktiver i alt		9.061.174	9.228
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	1.124
Andre tilgodehavender		272.048	0
		272.048	1.124
Likvide beholdninger		4.016	4
Omsætningsaktiver i alt		276.064	1.128
AKTIVER I ALT		9.337.238	10.356

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2012	2011
			tkr.
PASSIVER			
Egenkapital	4		
Anpartskapital		125.000	125
Overført resultat		-401.121	283
Egenkapital i alt		<u>-276.121</u>	<u>408</u>
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat		<u>0</u>	<u>29</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser	5		
Kreditinstitutter		<u>4.022.153</u>	<u>4.247</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		216.930	200
Kreditinstitutter		4.499.735	3.668
Gæld til tilknyttede virksomheder		734.478	1.655
Anden gæld		<u>140.063</u>	<u>149</u>
		<u>5.591.206</u>	<u>5.672</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>9.613.359</u>	<u>9.919</u>
PASSIVER I ALT		<u>9.337.238</u>	<u>10.356</u>
Væsentlige forhold vedrørende ledelsesberetningen	1		
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.	6		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Væsentlige forhold vedrørende ledelsesberetningen

Der pågår p.t. forhandlinger om en finansieringsaftale med koncernens bank for det kommende regnskabsår. Ledelsen forventer, at nye investorer vil indskyde ny kapital i koncernen, og det er ledelsens vurdering, at pengeinstituttet herefter vil finansiere driften i koncernens selskaber i 2013, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

	2012	2011
		tkr.
2 Skat af årets resultat		
Specificeres således:		
Forskydning i udskudt skat	-28.652	53

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2012	10.286.780
Afskrivninger 1. januar 2012	1.059.070
Afskrivninger	166.536
Afskrivninger 31. december 2012	1.225.606
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	9.061.174
Afskrives over	30 år

4 Egenkapital

	Anparts-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2012	125.000	283.269	408.269
Overført, jf. resultatdisponering	0	-684.390	-684.390
Egenkapital 31. december 2012	125.000	-401.121	-276.121

Hele anpartskapitalen ejes af Sloth Møller Holding A/S, 6400 Sønderborg

5 Langfristede gældsforpligtelser

Af den samlede langfristede gæld forfalder 3.144 tkr. til betaling efter 31. december 2017.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Eventualforpligtigelser og sikkerhedsstillelser m.v.

Modervirksomheden og øvrige selskaber i Sloth Møller-koncernen har afgivet en ubegrænset krydskaution for selskabets og øvrige koncernselskabers engagement med Sydbank A/S.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der udstedt ejerpantebrev på 3.000 tkr. i en af selskabets ejendomme.

Modervirksomheden har afgivet en ubegrænset kaution for selskabets engagement med Nykredit.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Sloth Møller-koncernen. Som dat-terselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber for danske kildeskatter på udbytte og renter inden for sambeskatningskredsen.