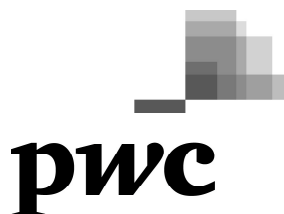

SM & E Ejendomme ApS

Årsrapport for 2013

CVR-nr. 28 28 23 54

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 23/6 2014

Jørn Plauborg
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for SM & E Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 23. juni 2014

Direktion

Jørn Plauborg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i SM & E Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SM & E Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Selskabet er omfattet af krydskautions vedrørende konkursramte koncernselskaber. Selskabet har endvidere negativ egenkapital. Selskabets ejendomme, der er nedskrevet til forventede salgsværdier, er under afhændelse, hvorfor der er knyttet væsentlig usikkerhed til værdiansættelsen. Selskabets bankforbindelse har på regnskabsaflæggelsestidspunktet ikke givet tilsagn om finansiering. Som følge heraf tages der forbehold for værdien af selskabets ejendomme og for going concern, ligesom der tages forbehold for eventuelle manglende afsatte forpligtelser vedrørende påtagne kautionsforpligtelser.

Den uafhængige revisors erklæringer

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af de forhold der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Sønderborg, den 23. juni 2014

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bjarne Bruun Sørensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

SM & E Ejendomme ApS
Møllegade 56
6400 Sønderborg

CVR-nr.: 28 28 23 54
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 23. november 2004
Regnskabsår: 9. regnskabsår
Hjemstedskommune: Sønderborg

Direktion

Jørn Plauborg

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ellegårdvej 25
6400 Sønderborg

Pengeinstitut

Sydbank

Ledelsesberetning

Årsrapporten for SM & E Ejendomme ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Selskabets ejendomme søges afhændet.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et overskud på DKK 136.481, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en negativ egenkapital på DKK 139.641.

Kapitalberedskabet

Selskabets modervirksomhed og øvrige selskaber i koncernen har afgivet ubegrænset krydskaution for selskabet og øvrige koncernselskabers engagement med pengeinstitut. Selskaber i koncernen er under konkurs respektive afvikling. Konkursboets mellemværende med pengeinstitut er ikke endeligt opgjort, ligesom kapitalberedskabet af den grund ikke er endeligt afklaret.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendomme er nedskrevet til udbudt handelsværdi.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2013 er påvirket af ovennævnte forhold om konkurs.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten ud over ovennævnte.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		870.683	-188.802
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-461.174	-166.536
Resultat før finansielle poster		409.509	-355.338
Finansielle indtægter		0	11
Finansielle omkostninger		-273.028	-357.716
Resultat før skat		136.481	-713.043
Skat af årets resultat	1	0	28.652
Årets resultat		136.481	-684.391

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	136.481	-684.391
	136.481	-684.391

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Grunde og bygninger		8.600.000	9.061.174
Materielle anlægsaktiver	2	8.600.000	9.061.174
Anlægsaktiver		8.600.000	9.061.174
Andre tilgodehavender		325.053	272.048
Tilgodehavender		325.053	272.048
Likvide beholdninger		0	4.016
Omsætningsaktiver		325.053	276.064
Aktiver		8.925.053	9.337.238

Balance 31. december

Passiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-264.641	-401.122
Egenkapital	3	-139.641	-276.122
Gæld til realkreditinstitutter		3.798.236	4.022.153
Langfristede gældsforpligtelser	4	3.798.236	4.022.153
Gæld til realkreditinstitutter	4	221.310	216.931
Kreditinstitutter		3.419.573	4.499.735
Gæld til tilknyttede virksomheder		657.800	734.478
Gæld til associerede virksomheder		893.720	0
Anden gæld		74.055	140.063
Kortfristede gældsforpligtelser		5.266.458	5.591.207
Gældsforpligtelser		9.064.694	9.613.360
Passiver		8.925.053	9.337.238
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Nærtstående parter og ejerforhold	6		

Noter til årsrapporten

	2013 DKK	2012 DKK
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	0	-28.652
	0	-28.652

2 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar	10.286.779
Kostpris 31. december	10.286.779
Opskrivninger 1. januar	0
Opskrivninger 31. december	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.225.605
Årets nedskrivninger	294.638
Årets afskrivninger	166.536
Ned- og afskrivninger 31. december	1.686.779
Regnskabsmæssig værdi 31. december	8.600.000

3 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	-401.122	-276.122
Årets resultat	0	136.481	136.481
Egenkapital 31. december	125.000	-264.641	-139.641

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

4 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2013 DKK	2012 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.904.699	3.143.693
Mellem 1 og 5 år	893.537	878.460
Langfristet del	3.798.236	4.022.153
Inden for 1 år	221.310	216.931
	4.019.546	4.239.084

5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	8.600.000	9.061.174
---	-----------	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for egen, moderselskabs og koncernselskabers engagement hos bankforbindelse:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 3.000, der giver pant i grunde og bygninger, til en samlet regnskabsmæssig værdi af	6.925.000	7.879.920
--	-----------	-----------

Der er indgået aftale om krydskaution for moderselskabs og koncernselskabers engagement med pengeinstituttet.

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter soldarisk for skat af koncernens sambeskattede danske indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Sloth Møller Holding A/S, der er administrationsselskab i forhold til den danske sambeskatning.

Herudover er der ingen sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2013.

Noter til årsrapporten

6 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Sloth Møller Holding A/S, 6400 Sønderborg

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for SM & E Ejendomme ApS for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2013 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, administration samt kontorhold mv.

Regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med modervirksomhed og dennes danske koncernselskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	30 år
------------------	-------

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Regnskabspraksis

Egenkapital

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.