

# SME Ejendomme A/ S

Tøndervej 7, 6500 Vojens

CVR-nr. 20 47 04 45

## Årsrapport 2018/19

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. januar 2020

Dirigent:

.....  
Johan Blach Petersen





## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019</b>	<b>8</b>
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for SME Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vojens, den 27. januar 2020  
Direktion:

.....  
Hans Holm

Bestyrelse:

.....  
Johan Blach Petersen  
formand

.....  
Jan Koch Møller

.....  
Hans Holm

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i SME Ejendomme A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SME Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

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.

#### 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 for 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

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.

Haderslev, den 27. januar 2020

ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Lars Mortensen  
statsaut. revisor  
mne32743

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	SME Ejendomme A/S
Adresse, postnr., by	Tøndervej 7, 6500 Vojens
CVR-nr.	20 47 04 45
Stiftet	1. november 1997
Hjemstedskommune	Haderslev
Regnskabsår	1. oktober 2018 - 30. september 2019
Telefon	74 54 71 53
Bestyrelse	Johan Blach Petersen, formand Jan Koch Møller Hans Holm
Direktion	Hans Holm
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Norgesvej 24 B, 6100 Haderslev

## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletal

t.kr.	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	5.900	5.380	6.447	5.053	5.661
Resultat af primær drift	3.642	3.147	-283	772	3.942
Resultat af finansielle poster	-1.292	-1.185	-1.391	-1.450	-1.800
<b>Årets resultat</b>	<b>1.824</b>	<b>1.761</b>	<b>-1.338</b>	<b>1.476</b>	<b>-1.367</b>
<b>Balancesum</b>					
Balancesum	52.387	56.252	56.637	64.554	66.423
<b>Egenkapital</b>	<b>14.850</b>	<b>14.737</b>	<b>17.156</b>	<b>20.203</b>	<b>18.437</b>
<b>Nøgletal</b>					
Afkastningsgrad	6,7 %	5,6 %	-0,5 %	1,2 %	5,5 %
Soliditetsgrad	28,3 %	26,2 %	30,3 %	31,3 %	27,8 %
Egenkapitalforrentning	12,3 %	11,0 %	-7,2 %	7,6 %	-7,2 %

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og nøgletal. Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsjendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på 1.824.375 kr. mod et overskud på 1.761.193 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på 14.850.498 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.



## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2018/19	2017/18
	<b>Bruttofortjeneste</b>	5.899.974	5.380.123
	Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver	-2.258.319	-2.233.424
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	3.641.655	3.146.699
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	76.981
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	0	157.659
	Finansielle indtægter	401.045	19.790
	Finansielle omkostninger	-1.693.122	-1.204.446
	<b>Resultat før skat</b>	2.349.578	2.196.683
3	Skat af årets resultat	-525.203	-435.490
	<b>Årets resultat</b>	1.824.375	1.761.193
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	900.000	900.000
	Overført resultat	924.375	861.193
		1.824.375	1.761.193

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Balance

Note	kr.	2018/19	2017/18
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	42.668.776	42.038.210
		<u>42.668.776</u>	<u>42.038.210</u>
5	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Andre tilgodehavender	5.760.000	7.200.000
		<u>5.760.000</u>	<u>7.200.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>48.428.776</u>	<u>49.238.210</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	130.467	0
	Udskudte skatteaktiver	1.500.600	1.492.500
	Tilgodehavende selskabsskat	0	35.000
	Andre tilgodehavender	2.302.656	5.460.844
	Periodeafgrænsningsposter	24.283	25.588
		<u>3.958.006</u>	<u>7.013.932</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>98</u>	<u>98</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>3.958.104</u>	<u>7.014.030</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>52.386.880</u></u>	<u><u>56.252.240</u></u>

## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

### Balance

Note	kr.	2018/19	2017/18
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
6	Aktiekapital	5.100.000	5.100.000
	Overført resultat	8.850.498	8.737.484
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	900.000	900.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>14.850.498</b>	<b>14.737.484</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	28.371.216	30.227.699
		<b>28.371.216</b>	<b>30.227.699</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3.095.010	3.163.414
	Gæld til banker	1.009.215	959.043
	Skyldig selskabsskat	199.458	0
	Anden gæld	4.461.483	7.164.600
	Periodeafgrænsningsposter	400.000	0
		<b>9.165.166</b>	<b>11.287.057</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>37.536.382</b>	<b>41.514.756</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>52.386.880</b>	<b>56.252.240</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Egne kapitalandele
- 2 Personaleomkostninger
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2018	5.100.000	8.737.484	900.000	14.737.484
Overført via resultatdisponering	0	924.375	900.000	1.824.375
Nettoregulering af sikringsinstrumenter	0	-1.040.206	0	-1.040.206
Skat af egenkapitalbevægelser	0	228.845	0	228.845
Udloddet udbytte	0	0	-900.000	-900.000
<b>Egenkapital 30. september 2019</b>	<b>5.100.000</b>	<b>8.850.498</b>	<b>900.000</b>	<b>14.850.498</b>

## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SME Ejendomme A/S for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

#### 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 klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i nettoomsætning på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

##### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

##### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer mv.

##### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	10-50 år
-----------	----------

Grunde afskrives ikke.

##### Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder og associerede virksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab. For kapitalandele i associerede virksomheder foretages alene forholdsmæssig eliminering af koncerninterne avancer/tab.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

##### Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Egenkapital

##### *Egne kapitalandele*

Købs- og salgssummer af egne kapitalandele indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

##### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst, samt midlertidige forskelle på skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Som administrationselskab i sambeskatningskredsen overtages hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag. Skyldige eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende skat eller skyldig selskabsskat.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

#### Nøgletal

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Resultat af primær drift	Resultat før finansielle poster reguleret for andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$



## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

### Noter

#### 2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	304.458	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>220.745</u>	<u>435.490</u>
	<u>525.203</u>	<u>435.490</u>

#### 4 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. oktober 2018	70.005.263
Tilgang i årets løb	<u>2.888.885</u>
Kostpris 30. september 2019	<u>72.894.148</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2018	27.967.053
Årets afskrivninger	<u>2.258.319</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2019	<u>30.225.372</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019</b>	<u><u>42.668.776</u></u>

#### 5 Finansielle anlægsaktiver

kr.	<u>Andre tilgodehavender</u>
Kostpris 1. oktober 2018	7.200.000
Afgang i årets løb	<u>-1.440.000</u>
Kostpris 30. september 2019	<u>5.760.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019</b>	<u><u>5.760.000</u></u>

kr.	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>6 Aktiekapital</b>		
Aktiekapitalen er fordelt således:		
Aktier, 5.100 stk. a nom. 1.000,00 kr.	<u>5.100.000</u>	<u>5.100.000</u>
	<u>5.100.000</u>	<u>5.100.000</u>

## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

### Noter

#### 7 Egne kapitalandele

	<u>Antal stk.</u>	<u>Nominel værdi</u> kr.	<u>Andel af</u> <u>aktiekapital</u>
Saldo 1. oktober 2018	1.275	1.275.000	25,00 %
Saldo 30. september 2019	<u>1.275</u>	<u>1.275.000</u>	<u>25,00 %</u>

Som følge af afsluttet omstrukturering på ejerniveau, har selskabet i 2017/18 erhvervet egne aktier for nom. 1.275.000 kr.

#### 8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	<u>Gæld i alt</u> <u>30/9 2019</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Langfristet</u> <u>andel</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	31.466.226	3.095.010	28.371.216	13.827.731
	<u>31.466.226</u>	<u>3.095.010</u>	<u>28.371.216</u>	<u>13.827.731</u>

#### 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Markedsværdien af indgåede renteswaps er negativ med 2.875.657 kr. og indregnes i balancen i henhold til omtalen under anvendt regnskabspraksis. Swapaftalerne sikrer selskabet en fast rente på gæld til kreditinstitutter og har udløb i perioden frem til 2027.

#### 10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 23.984.768, er der udstedt realkreditpantebreve på i alt kr. 38.389.824 som giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september udgør kr. 39.779.891.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut og øvrige kreditorer, kr. 5.016.380, er der udstedt ejerpantebreve, skadesløsbreve og øvrige pantebreve på i alt kr. 22.265.000 som giver pant i ovennævnte grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september udgør kr. 39.779.891.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Hans Holm

### Direktion

På vegne af: SME Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-393545969253

IP: 87.57.xxx.xxx

2020-01-27 08:44:45Z

NEM ID 

## Hans Holm

### Bestyrelse

På vegne af: SME Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-393545969253

IP: 87.57.xxx.xxx

2020-01-27 09:52:15Z

NEM ID 

## Jan Koch Møller

### Bestyrelse

På vegne af: SME Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-172017084982

IP: 95.154.xxx.xxx

2020-01-27 09:53:25Z

NEM ID 

## Johan Blach Petersen

### Dirigent

På vegne af: SME Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-212931708263

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-01-27 15:26:33Z

NEM ID 

## Johan Blach Petersen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: SME Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-212931708263

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-01-27 15:26:33Z

NEM ID 

## Lars G. Mortensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:74958403

IP: 145.62.xxx.xxx

2020-01-27 15:38:46Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VHCN3-5TZPT-HNYL6-IJXXZ-0AFEK-8YKVC

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>