

# SME Ejendomme A/S

Tøndervej 7, 6500 Vojens

CVR-nr. 20 47 04 45

## Årsrapport 2017/18

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. januar 2019

Dirigent:

.....  
Johan Blach Petersen





## Indhold

<b>Ledespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018</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 2017 - 30. september 2018.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vojens, den 28. januar 2019  
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 2017 - 30. september 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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:

- u 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

- u 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.
- u 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.
- u 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.
- u 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 28. januar 2019

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

Lars Mortensen  
statsaut. revisor  
mne32743

Anders Blaavand  
statsaut. revisor  
mne36185

## 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 2017 - 30. september 2018
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.	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	5.380	6.447	5.053	5.661	4.368
Resultat af ordinær primær drift	3.147	-283	772	3.942	2.624
Resultat af finansielle poster	-1.185	-1.391	-1.450	-1.800	-1.526
<b>Årets resultat</b>	<b>1.761</b>	<b>-1.338</b>	<b>-974</b>	<b>-1.367</b>	<b>3.230</b>
<b>Balancesum</b>					
Balancesum	56.252	56.637	62.104	66.423	77.197
<b>Egenkapital</b>	<b>14.737</b>	<b>17.156</b>	<b>17.753</b>	<b>18.437</b>	<b>19.525</b>
<b>Nøgletal</b>					
Afkastningsgrad	5,6 %	-0,5 %	1,2 %	5,5 %	3,4 %
Soliditetsgrad	26,2 %	30,3 %	28,6 %	27,8 %	25,3 %
Egenkapitalforrentning	11,0 %	-7,7 %	-5,4 %	-7,2 %	15,7 %

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 2017/18 udviser et overskud på 1.761.193 kr. mod et underskud på 1.337.862 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på 14.737.484 kr.

I regnskabsåret 2017/18 har virksomheden tilbagekøbt egne aktier for nom. 1.275.000 kr., hvilket svarer til 25 % af aktiekapitalen.

Virksomhedens beholdning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder er i regnskabsåret afviklet.

### Begivenheder efter balancedagen

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



## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2017/18	2016/17
	<b>Bruttofortjeneste</b>	5.380.123	6.446.580
	Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver	-2.233.424	-6.729.526
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	3.146.699	-282.946
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	76.981	-1.645.821
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	157.659	1.616.774
4	Finansielle indtægter	19.790	137.480
	Finansielle omkostninger	-1.204.446	-1.528.438
	<b>Resultat før skat</b>	2.196.683	-1.702.951
5	Skat af årets resultat	-435.490	365.089
	<b>Årets resultat</b>	1.761.193	-1.337.862
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	900.000	0
	Overført resultat	861.193	-1.337.862
		1.761.193	-1.337.862

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Balance

Note	kr.	2017/18	2016/17
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	42.038.210	42.186.370
		<u>42.038.210</u>	<u>42.186.370</u>
7	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
	Kapitalandele i associerede virksomheder	0	11.342.341
	Andre tilgodehavender	7.200.000	0
		<u>7.200.000</u>	<u>11.342.341</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>49.238.210</u>	<u>53.528.711</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Udskudte skatteaktiver	1.492.500	1.961.900
	Tilgodehavende selskabsskat	35.000	0
	Andre tilgodehavender	5.460.844	1.122.421
	Periodeafgrænsningsposter	25.588	23.607
		<u>7.013.932</u>	<u>3.107.928</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>98</u>	<u>98</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>7.014.030</u>	<u>3.108.026</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>56.252.240</u></u>	<u><u>56.636.737</u></u>

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Balance

Note	kr.	2017/18	2016/17
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
8	Selskabskapital	5.100.000	5.100.000
	Overført resultat	8.737.484	12.056.063
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	900.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>14.737.484</b>	<b>17.156.063</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
10	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	30.227.699	31.353.813
		<b>30.227.699</b>	<b>31.353.813</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3.163.414	3.135.736
	Gæld til banker	959.043	1.029.070
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	290
	Skyldig selskabsskat	0	440.014
	Anden gæld	7.164.600	3.521.751
		<b>11.287.057</b>	<b>8.126.861</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>41.514.756</b>	<b>39.480.674</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>56.252.240</b>	<b>56.636.737</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Særlige poster
- 3 Personaleomkostninger
- 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 12 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2017	5.100.000	12.056.063	0	17.156.063
Overført via resultatdisponering	0	861.193	900.000	1.761.193
Nettoregulering af sikringsinstrumenter	0	154.138	0	154.138
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-33.910	0	-33.910
Køb af egne kapitalandele	0	-4.300.000	0	-4.300.000
<b>Egenkapital</b>				
<b>30. september 2018</b>	<b>5.100.000</b>	<b>8.737.484</b>	<b>900.000</b>	<b>14.737.484</b>

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SME Ejendomme A/S for 2017/18 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.

#### 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.

##### 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.

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Indtægter 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

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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.

##### 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.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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.

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 acontoskatte.

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gælds metode 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 selskabsskatte 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.

**Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018****Noter****1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)****Nøgletal**

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

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	$\frac{\text{Årets resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$



## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Noter

#### 2 Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til selskabets indtjeningskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktér.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>Omkostninger</b>		
Nedskrivning på grunde og bygninger	0	-5.010.433
	<u>0</u>	<u>-5.010.433</u>
<b>Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet</b>		
Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver	0	-5.010.433
<b>Resultat af særlige poster, netto</b>	<u>0</u>	<u>-5.010.433</u>

#### 3 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	20.425
Andre finansielle indtægter	19.790	117.055
	<u>19.790</u>	<u>137.480</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	435.490	-365.089
	<u>435.490</u>	<u>-365.089</u>

#### 6 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. oktober 2017	67.919.999
Tilgang i årets løb	2.085.264
Kostpris 30. september 2018	<u>70.005.263</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017	25.733.629
Årets afskrivninger	2.233.424
Af- og nedskrivninger 30. september 2018	<u>27.967.053</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018</b>	<u>42.038.210</u>

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Noter

#### 7 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre tilgodehavender	I alt
Kostpris 1. oktober 2017	5.104.727	7.500.000	0	12.604.727
Tilgang i årets løb	0	0	7.200.000	7.200.000
Afgang i årets løb	-5.104.727	-7.500.000	0	-12.604.727
Kostpris 30. september 2018	0	0	7.200.000	7.200.000
Værdireguleringer 1. oktober 2017	-5.104.727	3.842.341	0	-1.262.386
Andel af årets resultat	76.981	157.659	0	234.640
Tilbageførsel af værdireguleringer på afhændede aktiver	5.027.746	-4.000.000	0	1.027.746
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.200.000</b>	<b>7.200.000</b>

kr.	2017/18	2016/17
<b>8 Selskabskapital</b>		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Aktier, 5.100 stk. a nom. 1.000,00 kr.	5.100.000	5.100.000
	5.100.000	5.100.000

#### 9 Egne kapitalandele

	Antal stk.	Nominel værdi kr.	Andel af selskabskapital	Købs-/ salgssum kr.
Køb i årets løb	1.275	1.275.000	25,00 %	4.300.000
Saldo 30. september 2018	1.275	1.275.000	25,00 %	

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

#### 10 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/9 2018	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	33.391.113	3.163.414	30.227.699	16.002.135
	33.391.113	3.163.414	30.227.699	16.002.135

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Noter

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

##### Andre eventualforpligtelser

Markedsværdien af indgåede renteswaps er negativ med 1.835.451 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.

#### 12 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 26.117.846, er der udstedt realkreditpantebreve på i alt kr. 38.389.824 som giver pant i ovennævnte grunde og bygninger.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut og øvrige kreditorer, kr. 5.809.780, er der udstedt ejerpantebreve, skadesløsbreve og øvrige pantebreve på i alt kr. 22.265.000 som giver pant i ovennævnte grunde og bygninger.

# 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.”

## Jan Koch Møller

### Økonomidirektør

På vegne af: SME Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-172017084982

IP: 40.115.xxx.xxx

2019-01-28 08:51:31Z

NEM ID 

## Hans Holm

### Direktion

På vegne af: SME Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-393545969253

IP: 87.57.xxx.xxx

2019-01-29 12:06:40Z

NEM ID 

## Jan Koch Møller

### Bestyrelse

På vegne af: SME Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-172017084982

IP: 40.115.xxx.xxx

2019-01-29 12:28:19Z

NEM ID 

## Johan Blach Petersen

### Dirigent

På vegne af: SME Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-212931708263

IP: 109.59.xxx.xxx

2019-01-29 19:19:16Z

NEM ID 

## Johan Blach Petersen

### Bestyrelse

På vegne af: SME Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-212931708263

IP: 109.59.xxx.xxx

2019-01-29 19:19:16Z

NEM ID 

## Hans Holm

### Bestyrelse

På vegne af: SME Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-393545969253

IP: 87.57.xxx.xxx

2019-02-01 08:21:33Z

NEM ID 

## Anders Blaavand

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:85728810

IP: 145.62.xxx.xxx

2019-02-01 08:24:35Z

NEM ID 

## Lars G. Mortensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:74958403

IP: 145.62.xxx.xxx

2019-02-01 08:56:39Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WSF5H-YSWCQ-USG3E-4AK75-8KHQ-OKOPX

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>