

# SME Ejendomme A/S

Tøndervej 7, 6500 Vojens

CVR-nr. 20 47 04 45

## Årsrapport 2021/22

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. december 2022

Dirigent:

.....  
Johan Blach Petersen

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022	8
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 2021 - 30. september 2022.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vojens, den 15. december 2022

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 2021 - 30. september 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

### 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.
- ▶ 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 15. december 2022  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Lars Mortensen  
statsaut. revisor  
mne32743

Lasse Poulsen  
statsaut. revisor  
mne45891

## 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 2021 - 30. september 2022
Bestyrelse	Johan Blach Petersen, formand Jan Koch Møller Hans Holm
Direktion	Hans Holm
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Norgesvej 24 B, 6100 Haderslev

## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletal

t.kr.	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	7.085	6.422	6.132	5.900	5.380
Resultat af primær drift	4.574	3.959	3.854	3.642	3.147
Resultat af finansielle poster	-721	-871	-1.490	-1.292	-1.185
<b>Årets resultat</b>	<b>3.003</b>	<b>2.358</b>	<b>1.852</b>	<b>1.824</b>	<b>1.761</b>
<b>Balancesum</b>					
Balancesum	63.576	66.725	62.129	52.387	56.252
Investeringer i materielle anlægsaktiver	0	13.311	9.385	2.889	2.085
<b>Egenkapital</b>	<b>22.160</b>	<b>18.303</b>	<b>16.264</b>	<b>14.850</b>	<b>14.737</b>
<b>Nøgletal</b>					
Afkastningsgrad	7,0 %	6,1 %	6,7 %	6,7 %	5,6 %
Soliditetsgrad	34,9 %	27,4 %	26,2 %	28,3 %	26,2 %
Egenkapitalforrentning	14,8 %	13,6 %	11,9 %	12,3 %	11,0 %

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 erhvervsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud før skat på 3.853.380 kr. mod et overskud før skat på 3.055.096 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på 22.159.872 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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



## Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2021/22	2020/21
	<b>Bruttofortjeneste</b>	7.085.006	6.422.064
	Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver	-2.510.872	-2.462.831
	Andre driftsomkostninger	0	-33.202
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	4.574.134	3.926.031
	Finansielle indtægter	205.896	307.893
	Finansielle omkostninger	-926.650	-1.178.828
	<b>Resultat før skat</b>	3.853.380	3.055.096
3	Skat af årets resultat	-850.802	-696.860
	<b>Årets resultat</b>	<b>3.002.578</b>	<b>2.358.236</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	3.000.000	900.000
	Overført resultat	2.578	1.458.236
		<b>3.002.578</b>	<b>2.358.236</b>

## Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

### Balance

Note	kr.	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	52.342.879	54.853.751
		<u>52.342.879</u>	<u>54.853.751</u>
5	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Andre tilgodehavender	1.440.000	2.880.000
		<u>1.440.000</u>	<u>2.880.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>53.782.879</u>	<u>57.733.751</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	130.075	131.785
	Udsudte skatteaktiver	1.784.000	1.825.200
	Tilgodehavende selskabsskat	0	205.729
	Andre tilgodehavender	7.374.287	6.768.083
	Periodeafgrænsningsposter	23.306	26.917
		<u>9.311.668</u>	<u>8.957.714</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>481.480</u>	<u>33.556</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>9.793.148</u>	<u>8.991.270</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>63.576.027</u></u>	<u><u>66.725.021</u></u>

## Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

### Balance

Note	kr.	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
6	Aktiekapital	3.825.000	3.825.000
	Reserve for sikringstransaktioner	554.042	-1.199.785
	Overført resultat	14.780.830	14.778.252
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.000.000	900.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>22.159.872</u>	<u>18.303.467</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	23.476.486	26.581.645
	Gæld til banker	6.194.479	7.375.196
		<u>29.670.965</u>	<u>33.956.841</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4.637.059	5.217.845
	Skyldig selskabsskat	1.517.550	1.095.429
	Anden gæld	5.486.521	8.049.234
	Periodeafgrænsningsposter	104.060	102.205
		<u>11.745.190</u>	<u>14.464.713</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>41.416.155</u>	<u>48.421.554</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>63.576.027</u></u>	<u><u>66.725.021</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 9 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regn- skabsåret	I alt
<b>Egenkapital 1. oktober 2021</b>	3.825.000	14.778.252	900.000	18.303.467
Overført via resultatdisponering	0	2.578	3.000.000	3.002.578
Regulering af				
sikringsinstrumenter	0	0	0	2.248.495
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	0	-494.668
Udloddet udbytte	0	0	-900.000	-900.000
<b>Egenkapital</b>				
<b>30. september 2022</b>	<b>3.825.000</b>	<b>14.780.830</b>	<b>3.000.000</b>	<b>22.159.872</b>

## Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SME Ejendomme A/S for 2021/22 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 præsenteres som særskilte regnskabsposter i balancen.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes som særskilte regnskabsposter i balancen og i reserven for sikringstransaktioner under egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer 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 driftsomkostninger

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.

## Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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.

##### 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.

##### 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 2021 - 30. september 2022

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Egenkapital

###### *Reserve for sikringstransaktioner*

Reserve for sikringstransaktioner indeholder den akkumulerede nettoændring i dagsværdien af sikringstransaktioner, der opfylder kriterierne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, og hvor den sikrede transaktion endnu ikke er realiseret. Reserven opløses, når den sikrede transaktion realiseres, hvis de sikrede pengestrømme ikke længere forventes realiseret, eller sikringsforholdet ikke længere er effektivt. Reserven repræsenterer ikke en selskabsretlig binding og kan derfor udgøre et negativt beløb.

###### *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.

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.

##### 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.

##### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

## Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

### Nøgletal

De i hoved- og nøgletaloversigten 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	$\frac{\text{Årets resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$



## Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

### Noter

#### 2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr. 2021/22 2020/21

#### 3 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	809.602	1.120.429
Årets regulering af udskudt skat	41.200	-423.569
	<u>850.802</u>	<u>696.860</u>

#### 4 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Grunde og bygninger</u>	
Kostpris 1. oktober 2021	87.862.200	
Afgang i årets løb	-105.241	
	<u>87.756.959</u>	
Kostpris 30. september 2022	87.756.959	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2021	33.008.449	
Årets afskrivninger	2.510.872	
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiv	-105.241	
	<u>35.414.080</u>	
Af- og nedskrivninger 30. september 2022	35.414.080	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>	<b>52.342.879</b>	

#### 5 Finansielle anlægsaktiver

kr.  
 Kostpris 1. oktober 2021  
 Afgang i årets løb  
 Kostpris 30. september 2022  
**Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022**

kr. 2021/22 2020/21

#### 6 Aktiekapital

Aktiekapitalen er fordelt således:

Aktier, 3.825 stk. a nom. 1.000,00 kr.	3.825.000	3.825.000
	<u>3.825.000</u>	<u>3.825.000</u>

Ingen aktier har særlige rettigheder.

## Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

### Noter

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/9 2022	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	26.753.545	3.277.059	23.476.486	15.900.401
Gæld til banker	7.554.479	1.360.000	6.194.479	754.479
	<u>34.308.024</u>	<u>4.637.059</u>	<u>29.670.965</u>	<u>16.654.880</u>

#### 8 Afledte finansielle instrumenter og oplysninger om dagsværdier

##### Renterisici

Virksomheden afdækker renterisici ved hjælp af renteswaps, hvorved variable rentebetalinger omlægges til faste rentebetalinger.

##### Renterisici

kr.	2020/21			2021/22		
	Beregnings- mæssig hoved- stol	Værdiregulering indregnet på egenkapitalen	Dagsværdi	Beregnings- mæssig hoved- stol	Værdiregulering indregnet på egenkapitalen	Dagsværdi
Renteswaps (DKK)	17.242.528	-1.199.785	-1.538.186	15.850.338	554.041	710.309

De sikrede pengestrømme forventes realiseret og vil påvirke resultatet over renteswappens restløbetid. De indgåede aftaler udløber i perioden 2026 til 2027.

##### Dagsværdioplysninger

Virksomheden har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:

kr.	Renteswap
Dagsværdi, ultimo	710.309
Værdireguleringer i resultatopgørelsen	0
Ændringer, der er indregnet i reserve for sikringstransaktioner	1.753.826
Dagsværdiniveau	2

#### 9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 25.787.146, er der udstedt realkreditpantebreve på i alt kr. 38.354.133 som giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør kr. 52.342.880.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut og øvrige kreditorer, kr. 8.520.878, er der udstedt ejerpantebreve, skadesløsbreve og øvrige pantebreve på i alt kr. 28.834.000 som giver pant i ovennævnte grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør kr. 56.603.751.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter har selskabet indgået aftaler om pantsætningsforbud.

# 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.”

## Johan Blach Petersen

### Dirigent

På vegne af: SME Ejendomme A/S

Serienummer: dd49f57a-379b-4889-b5d5-be62756fca40

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-12-16 09:08:08 UTC



## Johan Blach Petersen

### Bestyrelse

På vegne af: SME Ejendomme A/S

Serienummer: dd49f57a-379b-4889-b5d5-be62756fca40

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-12-16 09:08:08 UTC



## Jan Koch Møller

### Bestyrelse

På vegne af: SME Ejendomme A/S

Serienummer: 9445f024-29c9-4820-a345-ea7b073758ba

IP: 95.154.xxx.xxx

2022-12-16 11:39:45 UTC



## Hans Holm

### Direktion

På vegne af: SME Ejendomme A/S

Serienummer: 2da98430-680a-4ae5-92c8-6f61fee966a4

IP: 87.57.xxx.xxx

2022-12-18 19:09:02 UTC



## Hans Holm

### Bestyrelse

På vegne af: SME Ejendomme A/S

Serienummer: 2da98430-680a-4ae5-92c8-6f61fee966a4

IP: 87.57.xxx.xxx

2022-12-18 19:09:02 UTC



## Lasse Poulsen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:82794773

IP: 91.142.xxx.xxx

2022-12-19 08:33:39 UTC



## Lars G. Mortensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:74958403

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-12-19 14:24:39 UTC



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>. 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>