

# SME Ejendomme A/S

Tøndervej 7, 6500 Vojens

CVR-nr. 20 47 04 45

## Årsrapport 2022/23

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. december 2023

Dirigent:

.....  
Johan Blach Petersen

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023	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 2022 - 30. september 2023.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vojens, den 18. december 2023

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 2022 - 30. september 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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.

Aabenraa, den 18. december 2023  
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 2022 - 30. september 2023
Bestyrelse	Johan Blach Petersen, formand Jan Koch Møller Hans Holm
Direktion	Hans Holm
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Skibbroen 16, 6200 Aabenraa

## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletal

t.kr.	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	7.187	7.085	6.422	6.132	5.900
Resultat af primær drift	4.824	4.574	3.959	3.854	3.642
Resultat af finansielle poster	-966	-721	-871	-1.490	-1.292
<b>Årets resultat</b>	<b>3.008</b>	<b>3.003</b>	<b>2.358</b>	<b>1.852</b>	<b>1.824</b>
<b>Balancesum</b>					
Balancesum	64.119	63.576	66.725	62.129	52.387
Investeringer i materielle anlægsaktiver	9.867	0	13.311	9.385	2.889
<b>Egenkapital</b>	<b>22.222</b>	<b>22.160</b>	<b>18.303</b>	<b>16.264</b>	<b>14.850</b>
<b>Nøgletal</b>					
Afkastningsgrad	7,6 %	7,0 %	6,1 %	6,7 %	6,7 %
Soliditetsgrad	34,7 %	34,9 %	27,4 %	26,2 %	28,3 %
Egenkapitalforrentning	13,6 %	14,8 %	13,6 %	11,9 %	12,3 %

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 2022/23 udviser et overskud før skat på 3.857.411 kr. mod et overskud før skat på 3.853.380 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på 22.221.696 kr.



## Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2022/23	2021/22
	<b>Bruttofortjeneste</b>	7.186.874	7.085.006
	Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver	-2.363.166	-2.510.872
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	4.823.708	4.574.134
	Finansielle indtægter	417.608	205.896
	Finansielle omkostninger	-1.383.905	-926.650
	<b>Resultat før skat</b>	3.857.411	3.853.380
3	Skat af årets resultat	-848.944	-850.802
	<b>Årets resultat</b>	<u>3.008.467</u>	<u>3.002.578</u>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	3.000.000	3.000.000
	Overført resultat	8.467	2.578
		<u>3.008.467</u>	<u>3.002.578</u>

## Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023

### Balance

Note	kr.	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	59.846.897	52.342.879
		<u>59.846.897</u>	<u>52.342.879</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Andre tilgodehavender	0	1.440.000
		<u>0</u>	<u>1.440.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>59.846.897</u>	<u>53.782.879</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	132.351	130.075
	Udskudte skatteaktiver	1.651.000	1.784.000
	Andre tilgodehavender	2.256.516	7.374.287
	Periodeafgrænsningsposter	40.433	23.306
		<u>4.080.300</u>	<u>9.311.668</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>191.356</u>	<u>481.480</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>4.271.656</u>	<u>9.793.148</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>64.118.553</u></u>	<u><u>63.576.027</u></u>

## Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023

### Balance

Note	kr.	2022/23	2021/22
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
5	Aktiekapital	3.825.000	3.825.000
	Reserve for sikringstransaktioner	607.399	554.042
	Overført resultat	14.789.297	14.780.830
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.000.000	3.000.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>22.221.696</b>	<b>22.159.872</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	26.524.454	23.476.486
	Gæld til banker	5.182.597	6.194.479
		<b>31.707.051</b>	<b>29.670.965</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3.748.918	4.637.059
	Gæld til banker	937.437	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	233.071	0
	Skyldig selskabsskat	531.347	1.517.550
	Anden gæld	4.633.152	5.486.521
	Periodeafgrænsningsposter	105.881	104.060
		<b>10.189.806</b>	<b>11.745.190</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>41.896.857</b>	<b>41.416.155</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>64.118.553</b>	<b>63.576.027</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Reserve for sikrings- transaktioner	Overført resultat	Foreslået udbytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021	3.825.000	-1.199.785	14.778.252	900.000	18.303.467
Overført via resultatdisponering	0	0	2.578	3.000.000	3.002.578
Regulering af sikringsinstrumenter	0	2.248.495	0	0	2.248.495
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-494.668	0	0	-494.668
Udloddet udbytte	0	0	0	-900.000	-900.000
<b>Egenkapital 1. oktober 2022</b>	<b>3.825.000</b>	<b>554.042</b>	<b>14.780.830</b>	<b>3.000.000</b>	<b>22.159.872</b>
Overført via resultatdisponering	0	0	8.467	3.000.000	3.008.467
Regulering af sikringsinstrumenter	0	68.407	0	0	68.407
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-15.050	0	0	-15.050
Udloddet udbytte	0	0	0	-3.000.000	-3.000.000
<b>Egenkapital 30. september 2023</b>	<b>3.825.000</b>	<b>607.399</b>	<b>14.789.297</b>	<b>3.000.000</b>	<b>22.221.696</b>

## Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SME Ejendomme A/S for 2022/23 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

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

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

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

## Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023

### 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.

##### 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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

##### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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 2022 - 30. september 2023

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Likvider

Likvide beholdninger omfatter indestående hos kreditinstitutter.

##### 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

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af 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.

## Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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.

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.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

##### Nøgletal

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

Resultat af primær drift	Resultat før finansielle poster +/- 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 2022 - 30. september 2023

### Noter

#### 2 Personalemkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2022/23	2021/22
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	715.944	809.602
Årets regulering af udskudt skat	133.000	41.200
	<u>848.944</u>	<u>850.802</u>

#### 4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. oktober 2022	87.756.959
Tilgang i årets løb	9.867.184
Kostpris 30. september 2023	97.624.143
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022	35.414.080
Årets afskrivninger	2.363.166
Af- og nedskrivninger 30. september 2023	37.777.246
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023</b>	<u>59.846.897</u>

kr.	2022/23	2021/22
<b>5 Aktiekapital</b>		
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.

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/9 2023	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	28.913.372	2.388.918	26.524.454	19.755.097
Gæld til banker	6.542.597	1.360.000	5.182.597	0
	<u>35.455.969</u>	<u>3.748.918</u>	<u>31.707.051</u>	<u>19.755.097</u>

## Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023

### Noter

#### 7 Afledte finansielle instrumenter

##### Renterisici

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

##### Renterisici

kr.	2021/22			2022/23		
	Beregnings- mæssig hovedstol	Værdire- guling indregnet på egenka- pitalen	Dagsværdi	Beregnings- mæssig hovedstol	Værdire- guling indregnet på egenka- pitalen	Dagsværdi
Renteswaps (DKK)	15.850.338	554.041	710.309	14.447.389	607.398	778.716

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	778.716
Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i reserve for sikringsinstrumenter	53.357
Dagsværdiniveau	2

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 28.913.373, er der udstedt realkreditpantebreve på i alt kr. 43.687.608 som giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør kr. 59.846.896.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut og øvrige kreditorer, kr. 6.542.597 er der udstedt ejerpantebreve, skadesløsbreve og øvrige pantebreve på i alt kr. 28.859.000 som giver pant i ovennævnte grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør kr. 59.846.896.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der stillet bankgaranti på 2.694 t.kr.

# PENNEO

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

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

## Jan Koch Møller

### Bestyrelse

På vegne af: SME Ejendomme A/S

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-12-18 15:15:08 UTC



## Johan Blach Petersen

### Dirigent

På vegne af: SME Ejendomme A/S

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

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-12-18 16:35:49 UTC



## Johan Blach Petersen

### Bestyrelse

På vegne af: SME Ejendomme A/S

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

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-12-18 16:35:49 UTC



## Hans Holm

### Direktion

På vegne af: SME Ejendomme A/S

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-12-19 12:44:08 UTC



## Hans Holm

### Bestyrelse

På vegne af: SME Ejendomme A/S

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-12-19 12:44:08 UTC



## Lasse Poulsen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: c79226d8-2c55-48a2-9632-867dd3faed42

IP: 147.161.xxx.xxx

2023-12-19 12:47:48 UTC



Penneo dokumentnøgle: FYMSV-BPK6K-SQUWN-WH0EY-01CJ5-37C3E

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/validator**

# Penneo

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

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

## Lars Gosvig Mortensen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: b9153150-95bd-45cd-99fc-21156ad65201

IP: 165.225.xxx.xxx

2023-12-19 21:11:53 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/validator>**