



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET SMV APS
STRANDVEJEN 118, 2900 HELLERUP
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 8. juni 2023

Thomas J. Havemann

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--------------------------------------------------------------|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter..... | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 13-14 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Selskabet | Ejendomsselskabet SMV ApS Strandvejen 118 2900 Hellerup |
| | CVR-nr.: 37 04 51 95 Stiftet: 1. september 2015 Kommune: Gentofte Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Thomas Johan Havemann Anne Mette Zibrandt |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet SMV ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 8. juni 2023

Direktion:

Thomas Johan Havemann

Anne Mette Zibrandt

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet SMV ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet SMV ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Aalborg, den 8. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Georg Aen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26734

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed med opførelse af boligprojekt, køb og salg af fast ejendom samt enhver aktivitet, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 906 tkr., hvilket stemmer overens med ledelsens forventninger, da selskabets ejendomsprojekt fortsat er under opførelse.

Selskabet opfører et boligprojekt med henblik på udlejning som investeringsejendom. Projektet følger den overordnede tidsplan. Den erhvervsmæssige aktivitet forventes således at medføre positive resultater i de kommende år, og selskabets egenkapital forventes derigennem reetableret.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| BRUTTOTAB | | -351.602 | -342.877 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | 0 | 13.480.459 |
| DRIFTSRESULTAT | | -351.602 | 13.137.582 |
| Andre finansielle indtægter..... | | 152.865 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 1 | -962.429 | -192.317 |
| RESULTAT FØR SKAT | | -1.161.166 | 12.945.265 |
| Skat af årets resultat..... | 2 | 255.456 | -2.847.959 |
| ÅRETS RESULTAT | | -905.710 | 10.097.306 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | -905.710 | 10.097.306 |
| I ALT | | -905.710 | 10.097.306 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|-----------------------------------------------|------|--------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme under opførelse..... | | 41.535.075 | 23.891.000 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 41.535.075 | 23.891.000 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 41.535.075 | 23.891.000 |
| Andre tilgodehavender..... | | 2 | 2 |
| Tilgodehavender..... | | 2 | 2 |
| Indestående i pengeinstitutter..... | | 99.001.474 | 145.351 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 99.001.476 | 145.353 |
| AKTIVER..... | | 140.536.551 | 24.036.353 |
| PASSIVER | | | |
| Selskabskapital..... | | 50.000 | 50.000 |
| Overført overskud..... | | 7.949.619 | 8.855.330 |
| EGENKAPITAL..... | | 7.999.619 | 8.905.330 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 2.708.475 | 2.776.485 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 2.708.475 | 2.776.485 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 86.735.918 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 4 | 86.735.918 | 0 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 0 | 5.124.270 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 22.500 | 22.500 |
| Gæld, tilknyttede virksomheder..... | | 22.996.181 | 6.207.868 |
| Anden gæld..... | | 20.073.858 | 999.900 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 43.092.539 | 12.354.538 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 129.828.457 | 12.354.538 |
| PASSIVER..... | | 140.536.551 | 24.036.353 |
| Eventualposter mv. | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |
| Medarbejderforhold | 7 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Selskabs- kapital | Overført overskud | I alt |
|-------------------------------------------|----------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022..... | 50.000 | 8.855.329 | 8.905.329 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | -905.710 | -905.710 |
| Egenkapital 31. december 2022..... | 50.000 | 7.949.619 | 7.999.619 |

NOTER

| | 2022 kr. | 2021 kr. | Note | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------|------------------------|--------------------------|
| Andre finansielle omkostninger | | | 1 | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 113.000 | 54.190 | | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 849.429 | 138.127 | | |
| | 962.429 | 192.317 | | |
| Skat af årets resultat | | | 2 | |
| Regulering af udskudt skat..... | -255.456 | 2.847.959 | | |
| | -255.456 | 2.847.959 | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 3 | |
| | | Investerings- ejendomme under opførelse | | |
| Kostpris 1. januar 2022..... | | 10.410.541 | | |
| Tilgang..... | | 17.644.075 | | |
| Kostpris 31. december 2022..... | | 28.054.616 | | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022..... | | 13.480.459 | | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022..... | | 13.480.459 | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022..... | | 41.535.075 | | |
| Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb: | | | | |
| | | Investerings- ejendomme under opførelse | | |
| Dagsværdi 31. december 2022..... | | 41.535.075 | | |
| Selskabets investeringsejendomme under opførelse består af anskaffede byggeretter målt til dagsværdi på baggrund af ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand. Omkostninger der ikke er direkte henførbare til byggeretterne er indregnet til kostpris i henhold til dagsværdihierakiet. | | | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | 4 | |
| | 31/12 2022 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2021 gæld i alt |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 86.735.918 | 0 | 87.080.398 | 0 |
| | 86.735.918 | 0 | 87.080.398 | 0 |

NOTER

Note

Eventualposter mv.

5

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for TH41 Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter nom. 86.736 tkr. er der givet pant i investeringsejendomme under opførelse, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 41.535 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter er der givet pant i likvide beholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 87.855 tkr.

2022

2021

Medarbejderforhold

7

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet SMV ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, projektudvikling mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er klassificeret som investeringsejendomme og investeringsejendomme under opførelse og måles til dagsværdi i henhold til dagsværdihierakiet.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en afkastbaseret værdiansættelsesmetode, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsjendomme under opførelse

Investeringsjendomme under opførelse måles til dagsværdi i henhold til dagsværdihierakiet. For investeringsejendom under opførelse, hvor dagsværdi ikke kan opgøres pålideligt, kan kostpris anvendes.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.