



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

EJENDOMSSELSKABET SMV APS
STRANDVEJEN 118, 2900 HELLERUP
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. april 2024

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.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet SMV ApS Strandvejen 118 2900 Hellerup
	Hjemmeside: www.soegaardshusene.dk
	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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 24. april 2024

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 24. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Mathias Christensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47822

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 2.409 tkr., og er som forventet, da en del af selskabets ejendomsprojekt fortsat er under udvikling. Årets resultat er positivt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 2.073 tkr.

Der forventes et positivt resultat for det kommende år.

Selskabet udvikler et boligprojekt i to etaper. Etape 1 er færdigopført i 2023, og alle lejemål har været fuldt udlejet fra første dag. Etape 1 har 25 lejemål. Projektets Etape 2 følger tidsplanen og forventes færdigopført i 2024. Etape 2 har 45 lejemål.

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	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOTAB.....		-612.239	-351.602
Af- og nedskrivninger.....		-3.175	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		2.072.697	0
DRIFTSRESULTAT		1.457.283	-351.602
Andre finansielle indtægter.....		803.879	152.865
Øvrige finansielle omkostninger.....	1	-5.347.245	-962.429
RESULTAT FØR SKAT.....		-3.086.083	-1.161.166
Skat af årets resultat.....	2	677.169	255.456
ÅRETS RESULTAT		-2.408.914	-905.710
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-2.408.914	-905.710
I ALT.....		-2.408.914	-905.710

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		92.089	0
Investeringsjendomme.....		61.600.000	0
Investeringsjendomme under opførelse.....		87.957.233	41.535.075
Materielle anlægsaktiver.....	3	149.649.322	41.535.075
ANLÆGSAKTIVER.....		149.649.322	41.535.075
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		21.265	0
Andre tilgodehavender.....		2	2
Periodeafgrænsningsposter.....		19.261	0
Tilgodehavender.....		40.528	2
Indestående i pengeinstitutter.....		21.058.446	99.001.474
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		21.098.974	99.001.476
AKTIVER.....		170.748.296	140.536.551
PASSIVER			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		5.540.705	7.949.619
EGENKAPITAL.....		5.590.705	7.999.619
Hensættelser til udskudt skat.....		2.274.111	2.708.475
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.274.111	2.708.475
Gæld til realkreditinstitutter.....		86.802.626	86.735.918
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	86.802.626	86.735.918
Gæld til pengeinstitutter.....		821.341	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		5.072.497	22.500
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		45.505.264	22.996.181
Anden gæld.....		24.653.983	20.073.858
Periodeafgrænsningsposter.....		27.769	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		76.080.854	43.092.539
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		162.883.480	129.828.457
PASSIVER.....		170.748.296	140.536.551
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	50.000	7.949.619	7.999.619
Forslag til resultatdisponering.....		-2.408.914	-2.408.914
Egenkapital 31. december 2023.....	50.000	5.540.705	5.590.705

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Øvrige finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	410.700	113.000	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	4.936.545	849.429	
	5.347.245	962.429	
Skat af årets resultat			
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	1.770	0	2
Regulering af udskudt skat.....	-678.939	-255.456	
	-677.169	-255.456	
Materielle anlægsaktiver			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under opførelse
Kostpris 1. januar 2023.....	0	0	28.054.616
Overførsel.....	0	52.785.240	-52.785.240
Tilgang.....	95.264	0	105.949.461
Kostpris 31. december 2023.....	95.264	52.785.240	81.218.837
Årets afskrivninger	3.175	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....	3.175	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.	0	0	13.480.459
Overførsel.....	0	6.742.063	-6.742.063
Årets værdireguleringer.....	0	2.072.697	0
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....	0	8.814.760	6.738.396
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..	92.089	61.600.000	87.957.233
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Boligudlejning	Investerings- ejendomme under opførelse
Dagsværdi 31. december 2023	61.600.000		87.957.233
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	2.072.697		0

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

3

Selskabets investeringsejendomme beliggende ved Aarhus består af boligudlejning. Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Det forventede driftsafkast for investeringsejendommene i et normalår er vurderet i niveauet 2.300 - 2.700 tkr. under hensyntagen til omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 3,95 - 4,20 %, under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, tomgang og forhold i øvrigt.

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 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	86.802.626	0	87.137.662	86.735.918
	86.802.626	0	87.137.662	86.735.918

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. 88.294 tkr. er der givet pant i investeringsejendomme samt investeringsejendomme under opførelse, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 149.557 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter er der givet pant i likvide beholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 20.951 tkr.

	2023	2022
Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2

7

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet SMV ApS for 2023 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**Huslejeindtægter**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

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 af årets resultat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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 anskaffessummen 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme under opførelse

Investeringsejendomme 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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.