Smed Ejendomme A/S

Stagehøjvej 4, Postboks 1, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 25 49 22 50

Årsrapport

2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. februar 2025.

Niels Smed
Dirigent

This document has esignatur Agreement-ID: 95a23bsSynp252349441

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

This document has esignatur Agreement-ID: 95a23bsSynp252349441

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023/24 for Smed Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 13. februar 2025

Direktion

Niels Smed

Bestyrelse

Niels Smed | Inge-Lise Alsing Smed | Mads Thy

This document has esignatur Agreement-ID: 95a23bsSynp252349441

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til aktionæren i Smed Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Smed Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 13. februar 2025

Partner Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

René Meilandt Mortensen
statsautoriseret revisor
mne32101

This document has esignatur Agreement-ID: 95a23bsSynp252349441

Selskabsoplysninger

Selskabet	Smed Ejendomme A/S Stagehøjvej 4, Postboks 1 8600 Silkeborg	
	Telefon:	86 81 07 77
	CVR-nr.:	25 49 22 50
	Stiftet:	16. juni 2000
	Hjemsted:	Silkeborg
	Regnskabsår:	1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Niels Smed Inge-Lise Alsing Smed Mads Thy	
Direktion	Niels Smed	
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Ballevej 2 B 8600 Silkeborg	
Modervirksomhed	Niels Smed Holding A/S	

This document has esignatur Agreement-ID: 95a23bsSynp252349441

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i investering og udlejning af erhvervs- og boligejendomme i Silkeborg.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Enkelte større lejemål har ikke været udlejet i en årrække. Indregning og måling af ejendommene, hvor disse lejemål er beliggende, er opgjort på baggrund af forventede lejeindtægter ved fuld udlejning fratrukket forventede driftsomkostninger og tomgangsleje. Der er positive forventninger til udlejningen i det kommende år, men der er usikkerhed ved indregning og måling af disse ejendomme. Ledelsen mener, at indregning og måling af de berørte ejendomme er forsvarlig på baggrund af de opgjorte fremtidige indtægter m.v.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

This document has esignatur Agreement-ID: 95a23bsSynp252349441

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Smed Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

This document has esignatur Agreement-ID: 95a23bsSynp252349441

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

This document has esignatur Agreement-ID: 95a23bsSynp252349441

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Nedskrivning på anlægsaktiver
Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

This document has esignatur Agreement-ID: 95a23bsSynp252349441

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Smed Ejendomme A/S hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 95a23bsSynp252349441

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

This document has esignatur Agreement-ID: 95a23bsSynp252349441

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note		2023/24	2022/23
	Bruttofortjeneste	**1.444.707**	**1.444.960**
2	Værdiregulering af investeringsejendomme	-4.700.000	-1.812.325
3	Personaleomkostninger	-296.330	-676.858
	Driftsresultat	**-3.551.623**	**-1.044.223**
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	422.921	595.358
	Andre finansielle indtægter	3.732	14.434
	Øvrige finansielle omkostninger	-469.335	-354.678
	Resultat før skat	**-3.594.305**	**-789.109**
4	Skat af årets resultat	804.019	184.519
	Årets resultat	**-2.790.286**	**-604.590**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Disponeret fra overført resultat	-2.790.286	-604.590
	Disponeret i alt	**-2.790.286**	**-604.590**

This document has esignatur Agreement-ID: 95a23bsSynp252349441

Balance 30. september

Aktiver

Note		2024	2023
	Anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	33.500.000	38.200.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	33.500.000	38.200.000
	Anlægsaktiver i alt	**33.500.000**	**38.200.000**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.622	40
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	11.086.341	10.252.590
	Tilgodehavende selskabsskat	0	289.560
	Periodeafgrænsningsposter	114.383	203.497
	Tilgodehavender i alt	11.207.346	10.745.687
	Likvide beholdninger	150.868	367.220
	Omsætningsaktiver i alt	**11.358.214**	**11.112.907**
	Aktiver i alt	**44.858.214**	**49.312.907**

This document has esignatur Agreement-ID: 95a23bsSynp252349441

Balance 30. september

Passiver

Note		2024	2023
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	16.801.570	19.591.856
	Egenkapital i alt	**17.801.570**	**20.591.856**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	1.379.727	2.376.026
	Hensatte forpligtelser i alt	**1.379.727**	**2.376.026**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	8.811.408	9.565.639
	Gæld til tilknyttede virksomheder	15.000.000	15.000.000
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	23.811.408	24.565.639
6	Kortfristet del af langfristet gæld	1.107.374	1.137.217
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	15.767
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	79.176	60.000
	Selskabsskat	255.350	0
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	43.624
	Anden gæld	121.595	176.840
	Periodeafgrænsningsposter	302.014	345.938
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.865.509	1.779.386
	Gældsforpligtelser i alt	**25.676.917**	**26.345.025**
	Passiver i alt	**44.858.214**	**49.312.907**

1 Usikkerhed ved indregning eller måling
7 Oplysninger om dagsværdi
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
9 Eventualposter

This document has esignatur Agreement-ID: 95a23bsSynp252349441

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022	1.000.000	20.196.446	21.196.446
Årets overførte overskud eller underskud	0	-604.590	-604.590
Egenkapital 1. oktober 2023	1.000.000	19.591.856	20.591.856
Årets overførte overskud eller underskud	0	-2.790.286	-2.790.286
	1.000.000	**16.801.570**	**17.801.570**

This document has esignatur Agreement-ID: 95a23bsSynp252349441

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Enkelte større lejemål har ikke været udlejet i en årrække. Indregning og måling af ejendommene, hvor disse lejemål er beliggende, er opgjort på baggrund af forventede lejeindtægter ved fuld udlejning fratrukket forventede driftsomkostninger og tomgangsleje. Der er positive forventninger til udlejningen i det kommende år, men der er usikkerhed ved indregning og måling af disse ejendomme. Ledelsen mener, at indregning og måling af de berørte ejendomme er forsvarlig på baggrund af de opgjorte fremtidige indtægter m.v.

2. Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	-4.700.000	-1.812.325
	-4.700.000	**-1.812.325**

3. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	280.152	664.256
Andre omkostninger til social sikring	16.178	12.602
	296.330	**676.858**
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2

This document has esignatur Agreement-ID: 95a23bsSynp252349441

Noter

		2023/24	2022/23
4.	**Skat af årets resultat**		
	Skat af årets resultat	192.280	42.064
	Årets regulering af udskudt skat	-996.299	-226.583
		-804.019	**-184.519**
5.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris 1. oktober 2023	41.801.856	41.789.531
	Tilgang i årets løb	0	12.325
	Kostpris 30. september 2024	**41.801.856**	**41.801.856**
	Regulering til dagsværdi 1. oktober 2023	-3.601.856	-1.789.531
	Årets regulering til dagsværdi	-4.700.000	-1.812.325
	Regulering til dagsværdi 30. september 2024	**-8.301.856**	**-3.601.856**
	Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024	**33.500.000**	**38.200.000**

Selskabets investeringsejendomme består af 6 boligejendomme på i alt ca. 7.600 m^2 beliggende i Silkeborg-området.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:
Aktuel lejeindtægt
+/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration
= Reguleret driftsresultat
/ Afkastprocent
= Bruttoværdi
+ Deposita og forudbetalt leje
- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

This document has esignatur Agreement-ID: 95a23bsSynp252349441

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	30/9 2024
Afkastkrav, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	7-7,75%

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 39.400 t.kr. pr. 30. september 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 1.600 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.100 t.kr.

6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/9 2024	Kortfristet del af langfristet gæld	Langfristet gæld 30/9 2024	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.562.080	750.672	8.811.408	5.503.815
Deposita	356.702	356.702	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	15.000.000	0	15.000.000	0
	24.918.782	**1.107.374**	**23.811.408**	**5.503.815**

7. Oplysninger om dagsværdi

	Investeringsejendomme
Dagsværdi 30. september 2024	33.500.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-4.700.000

This document has esignatur Agreement-ID: 95a23bsSymp252349441

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.562 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør 33.500 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.300 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

This document has esignatur Agreement-ID: 95a23bsSynp252349441

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Niels Smed

Navnet returneret af dansk MitID var:
Niels Smed
Direktør
På vegne af Smed Ejendomme A/S
ID: 255d5439-990c-4b2a-b412-ee94e552ed8b
Tidspunkt for underskrift: 17-02-2025 kl.: 10:26:39
Underskrevet med MitID

Niels Smed

Navnet returneret af dansk MitID var:
Niels Smed
Bestyrelsesmedlem
På vegne af Smed Ejendomme A/S
ID: 255d5439-990c-4b2a-b412-ee94e552ed8b
Tidspunkt for underskrift: 17-02-2025 kl.: 10:26:39
Underskrevet med MitID

Inge-Lise Alsing Smed

Navnet returneret af dansk MitID var:
Inge-Lise Alsing Smed
Bestyrelsesmedlem
På vegne af Smed Ejendomme A/S
ID: 9d6fd598-67b6-4ba0-ad2d-b73ee144eb4b
Tidspunkt for underskrift: 17-02-2025 kl.: 10:39:02
Underskrevet med MitID

Mads Thy

Navnet returneret af dansk MitID var:
Mads Thy
Bestyrelsesmedlem
På vegne af Smed Ejendomme A/S
ID: 7757b332-8a73-43ba-8c37-e35c4cb01b3b
Tidspunkt for underskrift: 14-02-2025 kl.: 09:44:45
Underskrevet med MitID

René Meilandt Mortensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Rene Meilandt Mortensen
Revisor
På vegne af Partner Revision statsautoriseret revisionsaktie...
ID: 50ea52a3-6df3-447a-a2d2-abea1072a690
CVR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 17-02-2025 kl.: 10:40:30
Underskrevet med MitID

Niels Smed

Navnet returneret af dansk MitID var:
Niels Smed
Dirigent
På vegne af Smed Ejendomme A/S
ID: 255d5439-990c-4b2a-b412-ee94e552ed8b
Tidspunkt for underskrift: 17-02-2025 kl.: 12:21:56
Underskrevet med MitID

This document has esignatur Agreement-ID: 95a23bsSynp252349441

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF.The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures.With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Secured by esignatur