

# Ejendomsselskabet SMV ApS

Strandvejen 118, 2900 Hellerup  
CVR-nr. 37 04 51 95

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 10. april 2026

---

Thomas J. Havemann

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 45 71 93 75

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

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledespåtegning</a>	4
<a href="#">Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang</a>	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	8
<a href="#">Balance</a>	9-10
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	11
<a href="#">Noter</a>	12-13
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	14-15

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet SMV ApS Strandvejen 118 2900 Hellerup
	Hjemmeside: <a href="http://www.soegaardshusene.dk">www.soegaardshusene.dk</a>
	CVR-nr.: 37 04 51 95
	Stiftet: 1. september 2015
	Kommune: Gentofte
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Thomas Johan Havemann
<b>Direktion</b>	Thomas Johan Havemann Anne Mette Zibrandt
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 10. april 2026

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Thomas Johan Havemann

\_\_\_\_\_  
Anne Mette Zibrandt

**Bestyrelse:**

\_\_\_\_\_  
Thomas Johan Havemann

# 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 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 10. april 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Mathias Christensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne47822

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter boligudlejningsejendom ved Århus.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets drift og økonomiske udvikling levede op til forventningerne, og den primære ejendomsdrift før finansielle poster og værdiregulering af investeringsejendommen har udvist et tilfredsstillende positivt resultat.

Der forventes ligeledes et tilfredsstillende resultat for det kommende år.

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.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>7.100.519</b>	<b>4.487.900</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-51.577	-51.577
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.700.000	6.739.271
<b>Resultat før renter</b>		<b>9.748.942</b>	<b>11.175.594</b>
Andre finansielle indtægter		10.325	70.670
Øvrige finansielle omkostninger	1	-3.883.847	-5.328.933
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.875.420</b>	<b>5.917.331</b>
Skat af årets resultat	2	-1.292.592	-1.301.813
<b>Årets resultat</b>		<b>4.582.828</b>	<b>4.615.518</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		4.582.828	4.615.518
<b>I alt</b>		<b>4.582.828</b>	<b>4.615.518</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		151.554	203.132
Investeringsjendomme		178.700.000	176.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b>178.851.554</b>	<b>176.203.132</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>178.851.554</b>	<b>176.203.132</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		326.119	66.695
Andre tilgodehavender		2.636	4.076
Periodeafgrænsningsposter		55.617	60.813
Tilgodehavender		384.372	131.584
Indestående i pengeinstitutter		382.563	1.333.496
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>766.935</b>	<b>1.465.080</b>
<b>Aktiver</b>		<b>179.618.489</b>	<b>177.668.212</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		14.739.051	10.156.223
<b>Egenkapital</b>		<b>14.789.051</b>	<b>10.206.223</b>
Hensættelser til udskudt skat		6.156.198	4.715.749
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>6.156.198</b>	<b>4.715.749</b>
Gæld til realkreditinstitutter		96.260.681	96.548.154
Gæld til tilknyttede virksomheder		24.947.126	24.554.258
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>121.207.807</b>	<b>121.102.412</b>
Gæld til realkreditinstitutter		332.524	288.511
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.109	28.175
Gæld til tilknyttede virksomheder		36.014.813	40.616.671
Selskabsskat		215.676	0
Anden gæld		866.311	710.471
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>37.465.433</b>	<b>41.643.828</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>158.673.240</b>	<b>162.746.240</b>
<b>Passiver</b>		<b>179.618.489</b>	<b>177.668.212</b>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 5

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 6

Medarbejderforhold 7

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	10.156.223	10.206.223
Forslag til resultatdisponering		4.582.828	4.582.828
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>50.000</b>	<b>14.739.051</b>	<b>14.789.051</b>

## Noter

	2025 kr.	2024 kr.
<b>1   Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	769.168	717.000
Finansielle omkostninger i øvrigt	3.114.679	4.611.933
	<b>3.883.847</b>	<b>5.328.933</b>

## 2 | Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	215.676	0
Regulering af udskudt skat	1.076.916	1.301.813
	<b>1.292.592</b>	<b>1.301.813</b>

## 3 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2025	257.883	153.707.574
Kostpris 31. december 2025	<b>257.883</b>	<b>153.707.574</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	54.752	0
Årets afskrivninger	51.577	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<b>106.329</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025	0	22.292.426
Årets værdireguleringer	0	2.700.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025	<b>0</b>	<b>24.992.426</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b>151.554</b>	<b>178.700.000</b>

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Boligudlejning
Dagsværdi 31. december 2025	178.700.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	2.700.000

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 7.000 - 7.400 tkr. under hensyntagen til omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 3,80 - 4,20 %, under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, tomgang og forhold i øvrigt.

## Noter

### 4 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	96.593.205	332.524	96.207.213	96.836.665
Gæld til tilknyttede virksomheder	24.947.126	0	24.947.126	24.554.258
	<b>121.540.331</b>	<b>332.524</b>	<b>121.154.339</b>	<b>121.390.923</b>

### 5 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### 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 administrationselskab for sambeskatningen.

### 6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter nom. 97.948 tkr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 178.700 tkr.

2025                      2024

### 7 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:                      1                      1

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet SMV ApS for 2025 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

Investeringsjendomme er klassificeret som investeringsjendomme og investeringsjendomme 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 investeringsjendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, 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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### **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 acontoskatter.

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**

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.