

SMTM Ejendomme ApS

Islands Brygge 41, 2300 Københavns S

CVR-nr. 40 86 08 78

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. februar 2026.

Jesper Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for SMTM Ejendomme ApS.

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. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Københavns S, den 12. februar 2026

Direktion

Jesper Sørensen

John Olsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i SMTM Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SMTM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 revisorerets 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.

København, den 12. februar 2026

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Kasper Sone Randrup

statsautoriseret revisor
mne36175

Selskabsoplysninger

Selskabet

SMTM Ejendomme ApS
Islands Brygge 41
2300 Københavns S

CVR-nr.: 40 86 08 78
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Jesper Sørensen
John Olsen

Revisor

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab
Lautrupsgade 11
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom, samt al efter direktionens skøn dermed beslægtet virksomhed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets bruttofortjeneste udgør 318.266 kr. mod 235.653 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 497.869 kr. mod 83.015 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SMTM Ejendomme ApS 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

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.

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

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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”.

Investeringsjendomme 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 såvel immaterielle som 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.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bruttofortjeneste	318.266	235.653
Værdiregulering af investeringsejendomme	470.955	23.969
Driftsresultat	789.221	259.622
Andre finansielle indtægter	270	1.058
Øvrige finansielle omkostninger	-151.249	-154.137
Resultat før skat	638.242	106.543
2 Skat af årets resultat	-140.373	-23.528
Årets resultat	497.869	83.015
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	497.869	83.015
Disponeret i alt	497.869	83.015

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	5.859.522	5.388.567
Materielle anlægsaktiver i alt	5.859.522	5.388.567
Anlægsaktiver i alt	5.859.522	5.388.567
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	0	4.000
Tilgodehavender i alt	0	4.000
Likvide beholdninger	76.114	13.206
Omsætningsaktiver i alt	76.114	17.206
Aktiver i alt	5.935.636	5.405.773

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	60.000	60.000
Overført resultat	<u>1.633.312</u>	<u>1.135.443</u>
Egenkapital i alt	<u>1.693.312</u>	<u>1.195.443</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>395.553</u>	<u>271.878</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>395.553</u>	<u>271.878</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.743.707	1.873.804
Deposita	105.332	103.938
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>1.800.000</u>	<u>1.800.000</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.649.039</u>	<u>3.777.742</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	135.634	135.001
Modtagne forudbetalinger fra kunder	8.486	3.905
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Selskabsskat	14.698	0
Anden gæld	<u>28.914</u>	<u>11.804</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>197.732</u>	<u>160.710</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>3.846.771</u>	<u>3.938.452</u>
Passiver i alt	<u>5.935.636</u>	<u>5.405.773</u>

1 Medarbejderforhold

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	60.000	1.052.428	1.112.428
Årets overførte overskud eller underskud	0	83.015	83.015
Egenkapital 1. januar 2025	60.000	1.135.443	1.195.443
Årets overførte overskud eller underskud	0	497.869	497.869
	60.000	1.633.312	1.693.312

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	16.698	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>123.675</u>	<u>23.528</u>
	<u>140.373</u>	<u>23.528</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2025	4.579.648	4.542.000
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>37.648</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>4.579.648</u>	<u>4.579.648</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2025	808.919	784.950
Årets regulering til dagsværdi	<u>470.955</u>	<u>23.969</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2025	<u>1.279.874</u>	<u>808.919</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>5.859.522</u>	<u>5.388.567</u>

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.

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:

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
Afkastkrav, erhverv, Solrød (%)	7,00	7,00
Tomgangsprocent, erhverv, Solrød (%)	0	0

Noter**3. Investeringsjendomme (fortsat)**

Gennemsnitlig resterende lejeperiode, erhverv, Solrød (år) 0,25

Erhvervsjendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m²) 14.929 13.729

Følsomhedsanalyse

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsjendommene reduceres med 760 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret med 592 t.kr.

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt	Kortfristet del af langfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
	<u>31/12 2025</u>	<u>fristet gæld</u>	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2025</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.879.341	135.634	1.743.707	1.271.275
Deposita	105.332	0	105.332	105.332
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>1.800.000</u>	<u>0</u>	<u>1.800.000</u>	<u>1.800.000</u>
	<u>3.784.673</u>	<u>135.634</u>	<u>3.649.039</u>	<u>3.176.607</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.879 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 5.860 t.kr.