



Godkendt revisionspartnerselskab  
Sports Allé 5B, 3., 4300 Holbæk  
Mynstersvej 5, 4., 1827 Frederiksberg C  
Info@rrgruppen.dk  
www.rrgruppen.dk  
Telefon: +45 72 30 13 10  
CVR: DK 33 77 11 77  
Bank: 9040 4577188918

## Smedelundsgade A/S

Vipperød Mark 12

4390 Vipperød

CVR-nr. 21261432

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 23. juni 2024

---

Henrik Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   |    |
|---|----|
| Ledelsespåtegning .....                               | 3  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab ..... | 4  |
| Virksomhedsoplysninger .....                          | 5  |
| Ledelsesberetning.....                                | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis .....                        | 7  |
| Resultatopgørelse.....                                | 9  |
| Balance .....   | 10 |
| Noter.....  | 12 |

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Smedelundsgade A/S.

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 2023 - 31. december 2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vipperød, den 23. juni 2024

### Direktion

Henrik Hansen  
Direktør

### Bestyrelse

Peter Pele Hansen  
Medlem

Stine Brenda Hansen  
Medlem

Henrik Hansen  
Medlem

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Smedelundsgade A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Smedelundsgade A/S for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisoreres 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 opstilling 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.

Holbæk, den 23. juni 2024

**Revision & Rådgivningsgruppen**  
**Godkendt revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 33771177

Carsten Thomsen  
Partner, registreret revisor  
mne17363

## Virksomhedsoplysninger

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>Virksomheden</b> | Smedelundsgade A/S<br>Vipperød Mark 12<br>4390 Vipperød  |
| CVR-nr.             | 21261432   |
| Regnskabsår         | 1. januar 2023 - 31. december 2023   |
| <b>Bestyrelse</b>   | Peter Pele Hansen<br>Stine Brenda Hansen<br>Henrik Hansen, Direktør                                    |
| <b>Direktion</b>    | Henrik Hansen  |
| <b>Revisor</b>      | Revision & Rådgivningsgruppen<br>Godkendt revisionspartnerselskab<br>Sports Allé 5B, 3.<br>4300 Holbæk |
| Telefon             | 72301310   |
| CVR-nr.             | 33771177   |
| Kontaktpersoner     | Carsten Thomsen, Partner, registreret revisor<br>Christian Fisker                                      |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af fast ejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Smedelundsgade A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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 indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter, omkostninger til underleverandører samt forskydning i varebeholdningerne.

### Andre eksterne omkostninger

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

### 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 -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på 5,25%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsjendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsjendomme.

#### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion. 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.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

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

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse

|  | Note | 2023<br>kr.    | 2022<br>kr.    |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                 |      | <b>532.583</b> | <b>539.570</b> |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder |      | 593            | 0              |
| Andre finansielle indtægter                              |      | 5.595          | 0              |
| Finansielle omkostninger                                 | 1    | -586.539       | -618.827       |
| <b>Resultat før skat</b>                                 |      | <b>-47.768</b> | <b>-79.257</b> |
| Skat af årets resultat                                   | 2    | 10.087         | 14.819         |
| <b>Årets resultat</b>                                    |      | <b>-37.681</b> | <b>-64.438</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                   |      |                |                |
| Overført resultat  |      | -37.681        | -64.438        |
| <b>Resultatdisponering</b>                               |      | <b>-37.681</b> | <b>-64.438</b> |

## Balance 31. december 2023

|  | Note | 2023<br>kr.       | 2022<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                                   |      |                   |                   |
| Investeringsejendomme                            | 3    | 20.000.000        | 20.000.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                  |      | <b>20.000.000</b> | <b>20.000.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                             |      | <b>20.000.000</b> | <b>20.000.000</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder     |      | 187.500           | 93.750            |
| Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder |      | 10.087            | 14.819            |
| <b>Tilgodehavender</b>                           |      | <b>197.587</b>    | <b>108.569</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                      |      | <b>222.583</b>    | <b>133.791</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                         |      | <b>420.170</b>    | <b>242.360</b>    |
| <b>Aktiver</b>                                   |      | <b>20.420.170</b> | <b>20.242.360</b> |

## Balance 31. december 2023

|   | Note | 2023<br>kr.       | 2022<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>   |      |                   |                   |
| Virksomhedskapital  |      | 500.000           | 500.000           |
| Overført resultat   |      | 1.864.120         | 1.901.801         |
| <b>Egenkapital</b>  |      | <b>2.364.120</b>  | <b>2.401.801</b>  |
| Hensættelser til udskudt skat   |      | 3.277.449         | 3.277.449         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>   |      | <b>3.277.449</b>  | <b>3.277.449</b>  |
| Gæld til tilknyttede virksomheder   |      | 14.585.000        | 14.400.000        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                                      | 4    | <b>14.585.000</b> | <b>14.400.000</b> |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder   |      | 75.000            | 75.000            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                                    |      | 30.125            | 15.000            |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 88.476            | 73.110            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                                      |      | <b>193.601</b>    | <b>163.110</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>   |      | <b>14.778.601</b> | <b>14.563.110</b> |
| <b>Passiver</b>   |      | <b>20.420.170</b> | <b>20.242.360</b> |
| Eventualforpligtelser   | 5    |                   |                   |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger                                       | 6    |                   |                   |

## Noter

|   | 2023              | 2022              |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>1. Finansielle omkostninger</b>                                  |                   |                   |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | 585.000           | 599.850           |
| Andre finansielle omkostninger                                      | 1.539             | 18.977            |
|   | <b>586.539</b>    | <b>618.827</b>    |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>                                    |                   |                   |
| Skat af årets resultat  | -10.087           | -14.819           |
|   | <b>-10.087</b>    | <b>-14.819</b>    |
| <b>3. Investeringsejendomme</b>                                     |                   |                   |
| Kostpris primo  | 16.269.100        | 16.269.100        |
| <b>Kostpris ultimo</b>  | <b>16.269.100</b> | <b>16.269.100</b> |
| Opskrivninger primo   | 3.730.900         | 3.730.900         |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>   | <b>3.730.900</b>  | <b>3.730.900</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                                 | <b>20.000.000</b> | <b>20.000.000</b> |

Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på 5,25%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand.

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

|                                   | Forfald<br>efter 1 år | Forfald<br>indenfor 1 år | Forfald<br>efter 5 år |
|-----------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 14.585.000            | 0                        | 0                     |
|                                   | <b>14.585.000</b>     | <b>0</b>                 | <b>0</b>              |

**5. Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige selskaber i koncernen for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter på renter, royalties og udbytter. Den samlede selskabsskat fremgår af årsrapporten for AH Group A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 7.000, der giver pant i investeringsejendomme, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør TDKK 20.000. Ejerpantebrevene deponeret til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene ligger tillige til sikkerhed for koncernforbundne selskabers engagement med pengeinstitut.

## Carsten Thomsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Carsten Lindegård Thomsen  
Registreret revisor  
På vegne af RR Gruppen P/S  
ID: c89e048e-abab-4908-bfe6-687c00ddbcc1  
Tidspunkt for underskrift: 23-06-2024 kl.: 16:38:48  
Underskrevet med MitID



## Henrik Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Henrik Hansen  
Dirigent  
ID: 4803842d-9af9-4014-90c2-5d503ff72996  
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2024 kl.: 11:51:59  
Underskrevet med MitID



## Henrik Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Henrik Hansen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 4803842d-9af9-4014-90c2-5d503ff72996  
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2024 kl.: 11:51:59  
Underskrevet med MitID



## Henrik Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Henrik Hansen  
Direktør  
ID: 4803842d-9af9-4014-90c2-5d503ff72996  
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2024 kl.: 11:51:59  
Underskrevet med MitID



## Peter Pele Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Peter Pele Hansen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: e502de55-f3a4-46c1-9604-e689efa072f6  
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2024 kl.: 11:28:42  
Underskrevet med MitID



## Stine Brenda Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Stine Brenda Hansen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 3e6c9953-c84e-4cd2-af54-caf0f27e15a2  
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2024 kl.: 15:23:59  
Underskrevet med MitID

