



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

ØSTBANEGADE 123  
2100 KØBENHAVN Ø

E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# Ejendomsselskabet Smedeland 30 P/S

Bredgade 40, 1260 København K

CVR-nr. 42 49 39 29

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. april 2023.

---

Lars Bigom  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13



## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Smedeland 30 P/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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 24. april 2023

### Direktion

Lars Bigom  
Adm. Direktør

### Bestyrelse

Lars Leo Thylander  
Formand

Lars Bigom

Niels Krag



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Smedeland 30 P/S

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Smedeland 30 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis 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 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 virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revisionspåtegning

---

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

København, den 24. april 2023

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

**Vanja Margrethe Lawaetz Schultz**

statsautoriseret revisor  
mne34194



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Smedeland 30 P/S Bredgade 40 1260 København K
	CVR-nr.: 42 49 39 29
	Stiftet: 24. juni 2021
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Lars Leo Thylander, Formand Lars Bigom Niels Krag
<b>Direktion</b>	Lars Bigom, Adm. Direktør
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Smedeland 30 ApS
<b>Revision</b>	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østbanegade 123 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b>	Sophienberg Gruppen A/S



## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, drive, udvikle, udleje og sælge ejendommen matr.nr. 6e, Herstedøster By, Herstedøster, beliggende Smedeland 30, 2600 Glostrup.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.959.167 kr. mod 896.294 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 6.337.817 kr. mod 24.386.726 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet er stiftet den 24. juni 2021, hvorfor sammenligningsperioden udgør ca. 6 måneder.





## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	1/1 - 31/12 2022 kr.	24/6 - 31/12 2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.959.167</b>	<b>896.294</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	5.418.613	24.000.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>7.377.780</b>	<b>24.896.294</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.039.963	-509.568
<b>Årets resultat</b>	<b>6.337.817</b>	<b>24.386.726</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	6.337.817	24.386.726
<b>Disponeret i alt</b>	<b>6.337.817</b>	<b>24.386.726</b>



## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2022	2021
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	204.638	0
4	Investeringsjendomme	55.641.363	50.222.750
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>55.846.001</u>	<u>50.222.750</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>55.846.001</u></b>	<b><u>50.222.750</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>675.930</u>	<u>1.347.455</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>675.930</u></b>	<b><u>1.347.455</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>56.521.931</u></b>	<b><u>51.570.205</u></b>



## Balance 31. december

---

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	400.000	400.000
Overført resultat	30.724.543	24.386.726
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>31.124.543</b>	<b>24.786.726</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Deposita	1.044.636	922.760
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.044.636	922.760
Leverandører af varer og tjenesteydelser	121.610	70.590
Anden gæld	24.231.142	25.790.129
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	24.352.752	25.860.719
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>25.397.388</b>	<b>26.783.479</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>56.521.931</b>	<b>51.570.205</b>

1 Efterfølgende begivenheder

5 Eventualposter



## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 24. juni 2021	0	0	0
Kontant stiftelse	400.000	0	400.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	24.386.726	24.386.726
Egenkapital 1. januar 2022	400.000	24.386.726	24.786.726
Årets overførte overskud eller underskud	0	6.337.817	6.337.817
	<b>400.000</b>	<b>30.724.543</b>	<b>31.124.543</b>



## Noter

---

### 1. Efterfølgende begivenheder

Selskabet har efter balancedagen omlangt en del af sin ejerfinansiering til realkreditlån.

	1/1 - 31/12 2022 kr.	24/6 - 31/12 2021 kr.
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	1.039.963	509.568
	<b>1.039.963</b>	<b>509.568</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</b>		
Tilgang i årets løb	204.638	0
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>204.638</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>204.638</b>	<b>0</b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2022	26.222.750	0
Tilgang i årets løb	0	26.222.750
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>26.222.750</b>	<b>26.222.750</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	24.000.000	0
Årets regulering til dagsværdi	5.418.613	24.000.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b>	<b>29.418.613</b>	<b>24.000.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>55.641.363</b>	<b>50.222.750</b>

Selskabet ejer en ejendom beliggende Smedeland 30, 2600 Glostrup. Ejendommen består af en eksisterende udlejningsejendom, der anvendes til kontor samt et byggefelt.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Derudover tillægges dagsværdi for værditilvækst i relation til byggefelterne baseret på indikative bud fra investorer.



#### 4. 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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Den anvendte værdiansættelsesmetode har taget udgangspunkt i følgende nøgelfaktorer:

##### **Projektejendom:**

Driftsresultat (helt år) 2.089 t.kr.

Afkastkrav 6,25%

##### **Byggefelt:**

Salgsværdi af byggefelt 22.422 t.kr.

#### 5. Eventualposter

##### **Eventualforpligtelser**

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Selskabet har indgået lejekontrakt med lejer i ejendommen Smedeland 30, som er uopsigelig af udlejer frem til 31. juli 2027 med fraflytning til 31. januar 2028.

Der påhviler ikke selskabet yderligere eventualforpligtelser, garantier og sikkerhedsstillelser udover sædvanligt forretningsmæssigt forekomne.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for EjendomsSelskabet Smedeland 30 P/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.

### 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og 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 indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

#### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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 ejendomme”.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### Gældsforpligtelser

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



## Lars Bigom

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Bigom

Direktør

ID: c1600b15-842f-4eb9-bee8-a755db79da65

Tidspunkt for underskrift: 26-04-2023 kl.: 08:11:05

Underskrevet med MitID



## Lars Leo Thylander

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Leo Thylander

Bestyrelsesformand

ID: 5b2049e9-6f93-4740-b8b9-9471586f4ffb

Tidspunkt for underskrift: 02-05-2023 kl.: 06:19:32

Underskrevet med MitID



## Lars Bigom

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Bigom

Bestyrelsesmedlem

ID: c1600b15-842f-4eb9-bee8-a755db79da65

Tidspunkt for underskrift: 26-04-2023 kl.: 14:29:00

Underskrevet med MitID



## Niels Krag

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels Krag

Bestyrelsesmedlem

ID: 2b92ed8e-5f30-4b98-8ce6-b141c4c40afe

Tidspunkt for underskrift: 26-04-2023 kl.: 14:35:02

Underskrevet med MitID



## Vanja Margrethe Lawaetz Schultz

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Vanja Margrethe Lawaetz Schultz

Revisor

ID: 3d8df0d1-1a9f-431e-91b1-ebac60d5cf83

Tidspunkt for underskrift: 02-05-2023 kl.: 12:19:30

Underskrevet med MitID



## Lars Bigom

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Bigom

Dirigent

ID: c1600b15-842f-4eb9-bee8-a755db79da65

Tidspunkt for underskrift: 04-05-2023 kl.: 08:33:36

Underskrevet med MitID

