

**Ejendomsselskabet Smedeland 24 II ApS**  
**Trindholmsgade 4, 4., 6000 Kolding**

---

**Årsrapport for**  
**1. oktober 2022 - 30. september 2023**

---

**CVR-nr. 43 46 56 78**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. januar 2024.

---

Jan Jensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023**

- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Egenkapitalopgørelse
- 11 Noter
- 13 Anvendt regnskabspraksis

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Ejendomsselskabet Smedeland 24 II 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. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 30. januar 2024

### Direktion

Jan Jensen  
Direktør

Henrik Skaarup Nielsen  
Direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Smedeland 24 II ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Smedeland 24 II ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 revisorers 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 selskabet, 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 selskabet 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.

Kolding, den 30. januar 2024

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne33686

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Smedeland 24 II ApS Trindholmsgade 4, 4. 6000 Kolding
	CVR-nr.: 43 46 56 78
	Stiftet: 25. august 2022
	Hjemsted: Kolding
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 2. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Jan Jensen, Direktør Henrik Skaarup Nielsen, Direktør
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 2 6000 Kolding

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg, udlejning af erhvervsejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets værdiansættelse af investeringsejennem pr. 30/9-2023 er baseret på værdiansættelse af byggeretsværdien ud fra en budgetteret projektøkonomien samt en afkastbaseret værdiansættelse. Som følge af, at projektudviklingen og byggeriet ikke er opstartet er fastsættelsen af driftsafkast samt afkastkrav forbunden med usikkerhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -64.670 kr. mod 88.754 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -51.010 kr. mod 8.843.743 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

### Værdiansættelse af investeringejendomme

Selskabets værdiansættelse af investeringsejendomme bygger på værdiansættelsen af byggeretsværdien ved overdragelse af selskabet ultimo 2022.

Værdien i 2023 er baseret på denne samt en værdiansættelse ud fra projektøkonomien samt en afkastbaseret værdiansættelse. Som følge af, at byggeriet ikke er afsluttet er fastsættelsen af driftsafkast samt afkastkrav forbunden med usikkerhed.



## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	1/10 2022 - 30/9 2023	25/8 2022 - 30/9 2022
<b>Bruttotab</b>	<b>-64.670</b>	<b>88.754</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	11.250.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>-64.670</b>	<b>11.338.754</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-340	-11
<b>Resultat før skat</b>	<b>-65.010</b>	<b>11.338.743</b>
Skat af årets resultat	14.000	-2.495.000
<b>Årets resultat</b>	<b>-51.010</b>	<b>8.843.743</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	8.843.743
Disponeret fra overført resultat	-51.010	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-51.010</b>	<b>8.843.743</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	22.250.000	22.250.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>22.250.000</u>	<u>22.250.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>22.250.000</u></b>	<b><u>22.250.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	87.115	232.348
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	20.000
	Andre tilgodehavender	<u>2.695.000</u>	<u>2.675.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.782.115</u>	<u>2.927.348</u>
	Likvide beholdninger	<u>418.917</u>	<u>46.194</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.201.032</u></b>	<b><u>2.973.542</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>25.451.032</u></b>	<b><u>25.223.542</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	8.792.733	8.843.743
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.842.733</b>	<b>8.893.743</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	2.501.000	2.515.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.501.000</b>	<b>2.515.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	13.675.000	13.675.000
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.675.000	13.675.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	327.061	10.000
Anden gæld	105.238	129.799
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	432.299	139.799
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.107.299</b>	<b>13.814.799</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>25.451.032</b>	<b>25.223.542</b>

**1 Usikkerhed ved indregning eller måling**

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 25. august 2022	50.000	0	50.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>8.843.743</u>	<u>8.843.743</u>
Egenkapital 1. oktober 2022	50.000	8.843.743	8.893.743
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-51.010</u>	<u>-51.010</u>
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>8.792.733</u></b>	<b><u>8.842.733</u></b>

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets værdiansættelse af investeringsejennem pr. 30/9-2023 er baseret på værdiansættelse af byggeretsværdien ud fra en budgetteret projektøkonomien samt en afkastbaseret værdiansættelse. Som følge af, at projektudviklingen og byggeriet ikke er opstartet er fastsættelsen af driftsafkast samt afkastkrav forbunden med usikkerhed.

	1/10 2022 - 30/9 2023	25/8 2022 - 30/9 2022
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	340	11
	<b>340</b>	<b>11</b>
	<u>30/9 2023</u>	<u>30/9 2022</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	11.000.000	0
Tilgang i årets løb	0	11.000.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>11.000.000</b>	<b>11.000.000</b>
Regulering til dagsværdi primo	11.250.000	0
Årets regulering til dagsværdi	0	11.250.000
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>11.250.000</b>	<b>11.250.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>22.250.000</b>	<b>22.250.000</b>

Selskabet værdiansætter sine investeringsejendomme til dagsværdi. Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af overdragelsesaftale ultimo 2022.

Værdiansættelsen af selskabets byggeretter er pr. 30. september 2023 vurderet ud fra forventet færdiggørelse af byggeriet samt en afkastbaseret beregning af markedsværdi. Ejendommen er en balndet ejendom med bolig- og retailejendom beliggende i Glostrup.

Der er anvendt en afkastsats på 4½ %.

## Noter

---

### 4. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 30/9 2023</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/9 2023</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	13.675.000	0	13.675.000	0
	<u>13.675.000</u>	<u>0</u>	<u>13.675.000</u>	<u>0</u>

Gældsbreve henstår rentefrit som projektf finansiering og aftale omkring afvikling aftales efter slutfinansiering og endelig projektering af ejendommen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Smedeland 24 II 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.

### 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 tilbageførslers 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

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, vareforbrug 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.

## 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.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer.

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.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### 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.

## 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.

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".

### Tilgodehavender

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



## 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.

### Gældsforpligtelser

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