

**Ejendomsselskabet Smedeland I ApS  
Trindholmsgade 4, 4., 6000 Kolding**

---

**Årsrapport**

**1. juli 2024 - 30. juni 2025**

---

**CVR-nr. 43 19 67 90**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. november 2025.

---

Jan Jensen  
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. juli 2024 - 30. juni 2025</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Ejendomsselskabet Smedeland I 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. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 26. november 2025

### Direktion

Jan Jensen

Henrik Skaarup Nielsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Smedeland I ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Smedeland I ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, 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. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 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 26. november 2025

### Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen

statsautoriseret revisor  
mne33686

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Smedeland I ApS Trindholmsgade 4, 4. 6000 Kolding
	CVR-nr.: 43 19 67 90
	Stiftet: 13. april 2022
	Hjemsted: Kolding
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 4. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Jan Jensen Henrik Skaarup Nielsen
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 2 6000 Kolding
<b>Modervirksomhed</b>	JN Invest ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets værdiansættelse af investeringsejendommen bygger på værdiansættelsen af byggeretsværdien ved overdragelse af selskabet ultimo 2024. Ejendommen er en projektejendom med opgørelse af blandet ejendom med bolig- og retailejendom beliggende i Glostrup.

Værdien i 2025 er baseret på denne samt en værdiansættelse udfra projektøkonomien samt en afkastbaseret værdiansættelse. Som følge af, at byggeriet ikke er afsluttet er fastsættelsen af driftsafkast samt afkastkrav forbunden med usikkerhed.

Ejendomsudviklingen er ikke opstartet pr. 30. juni 2025. Der afventes en endelig byggetilladelse, som forventes modtaget ultimo 2025.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.622.665</b>	<b>1.332.579</b>
Andre finansielle indtægter	8.932	365
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-2.238.915</u>	<u>-2.569.956</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-607.318</b>	<b>-1.237.012</b>
Skat af årets resultat	<u>133.649</u>	<u>274.552</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-473.669</u></b>	<b><u>-962.460</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	<u>-473.669</u>	<u>-962.460</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-473.669</u></b>	<b><u>-962.460</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	<u>94.000.000</u>	<u>94.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>94.000.000</u>	<u>94.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>94.000.000</u></b>	<b><u>94.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	263.737	23.986
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	453.357	293.314
	Andre tilgodehavender	824.892	1.716.304
	Periodeafgrænsningsposter	<u>139.439</u>	<u>14.529</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.681.425</u>	<u>2.048.133</u>
	Likvide beholdninger	<u>940.046</u>	<u>323.043</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.621.471</u></b>	<b><u>2.371.176</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>96.621.471</u></b>	<b><u>96.371.176</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	<u>27.720.858</u>	<u>28.194.527</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>27.770.858</b></u>	<u><b>28.244.527</b></u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>8.272.700</u>	<u>8.246.306</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u><b>8.272.700</b></u>	<u><b>8.246.306</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	46.700.000	46.700.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	927.333	0
Anden gæld	<u>12.070.000</u>	<u>10.250.000</u>
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>59.697.333</u>	<u>56.950.000</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	328.388	751.716
Anden gæld	<u>552.192</u>	<u>2.178.627</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>880.580</u>	<u>2.930.343</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>60.577.913</b></u>	<u><b>59.880.343</b></u>
<b>Passiver i alt</b>	<u><b>96.621.471</b></u>	<u><b>96.371.176</b></u>

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 2 Medarbejderforhold
- 6 Oplysninger om dagsværdi
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2023	50.000	29.156.987	29.206.987
Årets overførte overskud eller underskud	0	-962.460	-962.460
Egenkapital 1. juli 2024	50.000	28.194.527	28.244.527
Årets overførte overskud eller underskud	0	-473.669	-473.669
	<b>50.000</b>	<b>27.720.858</b>	<b>27.770.858</b>

---

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets værdiansættelse af investeringsejendommen bygger på værdiansættelsen af byggeretsværdien ved overdragelse af selskabet ultimo 2022. Ejendommen er en projektejendom med opførelse af blandet ejendom med bolig- og retailejendom beliggende i Glostrup.

Værdien i 2025 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.

Ejendomsudviklingen er ikke opstartet pr. 30. juni 2025. Der afventes en endelig byggetilladelse, som forventes modtaget ultimo 2025.

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>2. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	27.333	0
Andre finansielle omkostninger	<u>2.211.582</u>	<u>2.569.956</u>
	<u><b>2.238.915</b></u>	<u><b>2.569.956</b></u>

## Noter

	<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2024</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2024	<u>56.248.580</u>	<u>56.248.580</u>
<b>Kostpris 30. juni 2025</b>	<b><u>56.248.580</u></b>	<b><u>56.248.580</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2024	<u>37.751.420</u>	<u>37.751.420</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2025</b>	<b><u>37.751.420</u></b>	<b><u>37.751.420</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>	<b><u>94.000.000</u></b>	<b><u>94.000.000</u></b>

Selskabets investeringsejendomme består af en erhvervsejendom beliggende i Glostrup, samt byggeretter hertil.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet).

Selskabet værdiansætter sine investeringsejendomme til dagsværdi. Ejendommen er værdiansat til dagsværdi på baggrund af underskrevet overdragelsesaftale ultimo 2022.

Værdiansættelsen af selskabets byggeretter er pr. 30. juni 2025 vurderet ud fra forventet færdiggørelse af byggeriet samt en afkastbaseret beregning af markedsværdi. Ejendommen er en projektejendom med opgørelse af blandet ejendom med bolig- og retailejendom beliggende i Glostrup.

Der er anvendt en afkastsats på 4,5 %. Byggeretterne er beregnet til 6.836 kr. pr. kvm.

Ejendomsudviklingen er ikke opstartet pr. 30. juni 2025. Der afventes en endelig byggetilladelse, som forventes modtaget ultimo 2025.

## Noter

## 5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2025	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/6 2025
Gæld til pengeinstitutter	46.700.000	0	46.700.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	927.333	0	927.333
Anden gæld	<u>12.070.000</u>	<u>0</u>	<u>12.070.000</u>
	<b><u>59.697.333</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>59.697.333</u></b>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 59.697 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

Der er ikke fastsat en afdragsprofil på gæld til pengeinstitut. Der afdrages når byggeriet er færdigt. Da byggeriet endnu ikke er begyndt præsenteres gælden som langfristet.

Gældsbreve henstår afdragsfrit.

## 6. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 30. juni 2025	<u>94.000.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>0</u>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 46.700 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 94.000 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der afgivet sikkerhed i selskabets indestående i pengeinstitut.

## Noter

---

### 8. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med JN Invest ApS, CVR-nr. 10107954, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Smedeland I 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 tilbageførslser 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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter 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.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen samskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af samskatningsbidrag mellem de samskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud samskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## 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. 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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”.

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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Smedeland I ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

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