

**Ejendomsselskabet Smedeland 28 II ApS**  
Trindholmsgade 4, 4., 6000 Kolding

---

**Årsrapport**

**24. september 2024 - 30. september 2025**

---

**CVR-nr. 45 09 98 81**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. januar 2026.

---

Henrik Skaarup Nielsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 24. september 2024 - 30. september 2025</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 24. september 2024 - 30. september 2025 for Ejendomsselskabet Smedeland 28 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 24. september 2024 - 30. september 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 15. januar 2026

### Direktion

Henrik Skaarup Nielsen  
direktør

### Bestyrelse

Dorthe Møller Jochimsen  
bestyrelsesformand

Jan Jensen  
bestyrelsesmedlem

Thomas Linneberg  
bestyrelsesmedlem

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Smedeland 28 II ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Smedeland 28 II ApS for regnskabsåret 24. september 2024 - 30. september 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 24. september 2024 - 30. september 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 15. januar 2026

### Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne33686

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet** Ejendomsselskabet Smedeland 28 II ApS  
Trindholmsgade 4, 4.  
6000 Kolding

Telefon: 76301843

CVR-nr.: 45 09 98 81  
Regnskabsår: 24. september - 30. september

**Bestyrelse** Dorthe Møller Jochimsen, bestyrelsesformand  
Jan Jensen, bestyrelsesmedlem  
Thomas Linneberg, bestyrelsesmedlem

**Direktion** Henrik Skaarup Nielsen, direktør

**Revision** Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jupitervej 2  
6000 Kolding

**Modervirksomhed** Jensen & Nielsen Gruppen A/S

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, opførelse, udlejning og salg af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets værdiansættelse af investeringsejendommen bygger på værdiansættelsen af igangværende opførelse af byggeprojekt, som er overdraget til ekstern investor i 2025 med closing medio 2027.

Ejendommen er en projektejendom med opførelse af blandet ejendom med bolig- og retailejendom beliggende i Glostrup, København. Værdien i 2024/25 er baseret på underskreven overdragelsesaftale samt en værdiansættelse ud fra projektøkonomi på byggeriets opførelse.

Som følge af, at byggeriet ikke er afsluttet og ejendommen dermed ikke i drift er værdiansættelsen heraf forbunden med usikkerhed. Ejendomsudviklingen er under opgørelsen og forventes afsluttet medio 2027.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets bruttotab udgør -11.138 kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 63.759.414 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Værdiansættelse af investeringsejendomme

Selskabet værdiansætter sine investeringsejendomme til dagsværdi. Ejendommen er værdiansat til dagsværdi på baggrund af underskreven overdragelsesaftale mellem uafhængige parter 2025.

Det er ledelsens vurdering, at værdien af investeringsejendomme pr. 30. september 2025 udtrykker dagsværdien i den nuværende markedssituation.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	24/9 2024 - 30/9 2025
<b>Bruttotab</b>	<b>-11.138</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	81.756.325
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-2.358</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>81.742.829</b>
Skat af årets resultat	<u>-17.983.415</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>63.759.414</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Overføres til overført resultat	<u>63.759.414</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>63.759.414</u></b>

**Balance**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>30/9 2025</u>	<u>24/9 2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	135.804.088	0
Materielle anlægsaktiver i alt	135.804.088	0
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>135.804.088</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	36.503	0
Andre tilgodehavender	2.100	0
Tilgodehavender i alt	38.603	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>38.603</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>135.842.691</b>	<b>0</b>

**Balance**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>30/9 2025</u>	<u>24/9 2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	0
Overført resultat	<u>63.759.414</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>63.799.414</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>17.985.515</u>	<u>0</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>17.985.515</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>54.047.762</u>	<u>0</u>
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>54.047.762</u>	<u>0</u>
Anden gæld	<u>10.000</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.000</u>	<u>0</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>54.057.762</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>135.842.691</u></b>	<b><u>0</u></b>

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

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 24. september 2024	0	0	0
Kontant kapitaludvidelse	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>63.759.414</u>	<u>63.759.414</u>
	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>63.759.414</u></b>	<b><u>63.799.414</u></b>

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets værdiansættelse af investeringsejendommen bygger på værdiansættelsen af igangværende opførelse af byggeprojekt, som er overdraget til ekstern investor i 2025 med closing medio 2027.

Ejendommen er en projektejendom med opførelse af blandet ejendom med bolig- og retailejendom beliggende i Glostrup, København. Værdien i 2024/25 er baseret på underskreven overdragelsesaftale samt en værdiansættelse ud fra projektøkonomi på byggeriets opførelse.

Som følge af, at byggeriet ikke er afsluttet og ejendommen dermed ikke i drift erværdiansættelsen heraf forbunden med usikkerhed. Ejendomsudviklingen er under opførelsen og forventes afsluttet medio 2027.

24/9 2024  
- 30/9 2025

---

### 2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

0

### 3. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder

2.358

**2.358**

## Noter

	<u>30/9 2025</u>	<u>24/9 2024</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Tilgang i årets løb	<u>54.047.763</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 30. september 2025</b>	<b><u>54.047.763</u></b>	<b><u>0</u></b>
Årets regulering til dagsværdi	<u>81.756.325</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2025</b>	<b><u>81.756.325</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025</b>	<b><u>135.804.088</u></b>	<b><u>0</u></b>

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

Selskabets investeringsejendomme består af retailejendom under opførelse på ialt 112 boliglejligheder på i alt 8.073,50 kvm og 5 detailbutik på i alt 1.915 m<sup>2</sup> samt tilhørende parkeringspladser beliggende i Glostrup, København.

Selskabet værdiansætter sine investeringsejendomme til dagsværdi. Ejendommen er værdiansat til dagsværdi på baggrund af underskrevet overdragelsesaftale mellem uafhængig parter i 2025.

Ejendommen forventes færdigopført til august 2027.

**5. Gældsforpligtelser**

	<u>Gæld i alt</u>	<u>Kortfristet del af langfristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld</u>
	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2025</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>54.047.763</u>	<u>0</u>	<u>54.047.763</u>
	<b><u>54.047.763</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>54.047.763</u></b>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 0 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

## Noter

---

### 6. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 30. september 2025	<u>135.804.088</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>81.756.325</u>

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

Andre kontraktlige forpligtelser:

Selskabet har indgået andre aftaler, såsom entreprisekontrakter. Virksomhedens samlede størrelse af andre kontraktlige forpligtelser udgør pr. 30. september 2025 op til 145.308 t.kr., med en resterende aftaleperiode på op til 2 år.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med JN Invest ApS, CVR-nr. 10107954, som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Smedeland 28 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 aflægges i danske kroner.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

## Resultatopgørelsen

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, finansielle omkostninger ved finansiell 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.

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

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

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

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”.

### Tilgodehavender

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

### 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Smedeland 28 II ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 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 nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

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