

**K/S Smedeland 28, Glostrup**  
c/o K/S Property Partners, Bentzonsvej 6, kl., 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 28 67 28 45

**Årsrapport**

**2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. februar 2025.

---

Jesper Larsen  
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 2024</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for K/S Smedeland 28, Glostrup.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 20. februar 2025

### **Direktion**

Hasse Kjærsgaard Larsen  
direktør

Jesper Larsen  
direktør

### **Komplementar**

Komplementarselskabet Smedeland 28, Glostrup ApS

Jesper Larsen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kommanditisterne i K/S Smedeland 28, Glostrup**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Smedeland 28, Glostrup for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 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 regnskabsbrugere 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.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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.

Holstebro, den 20. februar 2025

### **KRØYER PEDERSEN**

Statsautoriserede Revisorer I/S  
CVR-nr. 89 22 49 18

Hans Madsen  
statsautoriseret revisor  
mne18620

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Smedeland 28, Glostrup c/o K/S Property Partners Bentzonsvej 6, kl. 2000 Frederiksberg
	CVR-nr.: 28 67 28 45
	Stiftet: 6. december 2006
	Hjemsted: Frederiksberg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 18. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Hasse Kjærsgaard Larsen, direktør Jesper Larsen, direktør
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Smedeland 28, Glostrup ApS
<b>Revision</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at investere i, udvikle, udleje og sælge ejendommen Smedeland 28 i Glostrup og eventuelt andre ejendomme.

Ejendommen Smedeland 28 i Glostrup er solgt i løbet af regnskabsåret. Den eneste aktivitet er herefter lån i forbindelse med salget af ejendommen.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Regnskabsåret er præget af, at selskabet har solgt ejendommen Smedeland 28 i Glostrup. Selskabet forventes at træde i likvidation i løbet af 2025.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>61.263.328</b>	<b>-528.328</b>
Værdiregulering af investeringsejendom	-13.717.741	0
Administrationsomkostninger	-74.860	-66.335
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>47.470.727</b>	<b>-594.663</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	810.521	0
Andre finansielle indtægter	2.430.173	12
3 Øvrige finansielle omkostninger	-402.375	-864.571
<b>Årets resultat</b>	<b>50.309.046</b>	<b>-1.459.222</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	50.309.046	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.459.222
<b>Disponeret i alt</b>	<b>50.309.046</b>	<b>-1.459.222</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendom	<u>0</u>	<u>40.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>40.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>40.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>47.204.396</u>	<u>39.429</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>47.204.396</u>	<u>39.429</u>
	Likvide beholdninger	<u>110.751</u>	<u>37.341</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>47.315.147</u></b>	<b><u>76.770</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>47.315.147</u></b>	<b><u>40.076.770</u></b>

**Balance 31. december**


---

<b>Passiver</b>	2024	2023
Note	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	5.000.000	5.000.000
Overført resultat	743.911	12.434.865
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>5.743.911</u></b>	<b><u>17.434.865</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>17.897.418</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>17.897.418</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	0	899.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	30.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	41.360.453	3.645.973
Anden gæld	180.783	169.514
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>41.571.236</u>	<u>4.744.487</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>41.571.236</u></b>	<b><u>22.641.905</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>47.315.147</u></b>	<b><u>40.076.770</u></b>

**1 Særlige poster**

**2 Medarbejderforhold**

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	5.000.000	13.894.087	18.894.087
Overført via resultatdisponering	0	-1.459.222	-1.459.222
Egenkapital 1. januar 2024	5.000.000	12.434.865	17.434.865
Overført via resultatdisponering	0	50.309.046	50.309.046
Hævet af kommanditister	0	-62.000.000	-62.000.000
	<b>5.000.000</b>	<b>743.911</b>	<b>5.743.911</b>

## Noter

---

### 1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskarakter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af salg af investeringsejendom.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Indtægter:		
Fortjeneste ved salg af investeringsejendom	47.631.005	0
	<u>47.631.005</u>	<u>0</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Bruttofortjeneste	61.348.746	0
Værdiregulering af investeringsejendom	-13.717.741	0
<b>Resultat af særlige poster netto</b>	<b><u>47.631.005</u></b>	<b><u>0</u></b>

### 2. Medarbejderforhold

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen. Direktionen har ikke modtaget vederlag.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	147.138
Andre finansielle omkostninger	402.375	717.433
	<u>402.375</u>	<u>864.571</u>

**Noter**


---

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>4. Investeringsejendom</b>		
Kostpris 1. januar	26.282.259	26.282.259
Afgang i årets løb	<u>-26.282.259</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>26.282.259</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	13.717.741	13.717.741
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-13.717.741</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>13.717.741</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>40.000.000</u></b>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	0	18.796.418
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>-899.000</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>17.897.418</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>14.010.000</u>

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Smedeland 28, Glostrup 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder omsætning ved salg af investeringsejendom, lejeindtægter vedrørende investeringsejendom samt omkostninger vedrørende investeringsejendom.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendom indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendom, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendom

Værdiregulering af investeringsejendom indeholder værdireguleringer af ejendom til dagsværdi.

### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv.

## Balancen

### Investeringsejendom

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendom”.

### Tilgodehavender

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

### **Gældsforpligtelser**

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