

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

Årsrapport

1. oktober 2024 - 30. september 2025

CVR-nr. 44 69 95 16

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

Henrik Skaarup Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Ejendomsselskabet Smedeland 28 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 1. oktober 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 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Smedeland 28 ApS for regnskabsåret 1. oktober 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 1. oktober 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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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 ApS
Trindholmsgade 4, 4.
6000 Kolding

Telefon: 22416000

CVR-nr.: 44 69 95 16
Stiftet: 12. marts 2024
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 1. oktober - 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

Dattervirksomhed Ejendomsselskabet Smedeland 28 II ApS, Kolding

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 primo/medio 2028.

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 opførelse og forventes afsluttet primo/medio 2028.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets bruttotab udgør -584.315 kr. mod -469.892 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 129.647.671 kr. mod -1.898.641 kr. sidste år. 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 ultimo 2025.

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/10 2024 - 30/9 2025	12/3 2024 - 30/9 2024
Bruttotab	-584.315	-469.892
Værdiregulering af investeringsejendomme	88.108.246	0
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	63.759.414	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	-3.051.829	-1.887.449
Resultat før skat	148.231.516	-2.357.341
Skat af årets resultat	-18.583.845	458.700
Årets resultat	129.647.671	-1.898.641
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	63.759.414	0
Overføres til overført resultat	65.888.257	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.898.641
Disponeret i alt	129.647.671	-1.898.641

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
4 Materielle anlægsaktiver under udførelse	0	144.574.032
5 Investeringsejendomme under opførelse	<u>230.539.155</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>230.539.155</u>	<u>144.574.032</u>
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	63.799.414	40.000
7 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>39.218.142</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>103.017.556</u>	<u>40.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>333.556.711</u>	<u>144.614.032</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	458.700	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	742.800	458.700
Andre tilgodehavender	<u>906</u>	<u>10.800</u>
Tilgodehavender i alt	<u>1.202.406</u>	<u>469.500</u>
Likvide beholdninger	<u>660.024</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.862.430</u>	<u>469.500</u>
Aktiver i alt	<u>335.419.141</u>	<u>145.083.532</u>

Balance 30. september

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	20.444.444	20.444.444
Overkurs ved emission	71.555.556	71.555.556
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	63.759.414	0
Overført resultat	<u>63.989.616</u>	<u>-1.898.641</u>
Egenkapital i alt	<u>219.749.030</u>	<u>90.101.359</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>19.326.645</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>19.326.645</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>95.661.252</u>	<u>0</u>
8 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>95.661.252</u>	<u>0</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	660.024	0
Anden gæld	<u>9.690</u>	<u>54.982.173</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>682.214</u>	<u>54.982.173</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>96.343.466</u>	<u>54.982.173</u>
Passiver i alt	<u>335.419.141</u>	<u>145.083.532</u>

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 2 Medarbejderforhold
- 9 Oplysninger om dagsværdi
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 12. marts 2024	0	0	0	0	0
Kontant kapitaludvidelse	20.444.444	71.555.556	0	0	92.000.000
Resultatandel	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-1.898.641</u>	<u>-1.898.641</u>
Egenkapital 1. oktober 2024	20.444.444	71.555.556	0	-1.898.641	90.101.359
Resultatandel	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>63.759.414</u>	<u>65.888.257</u>	<u>129.647.671</u>
	<u>20.444.444</u>	<u>71.555.556</u>	<u>63.759.414</u>	<u>63.989.616</u>	<u>219.749.030</u>

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 primo/medio 2028.

Ejendommen er en projektejendom med opførelse af blandet ejendom med bolig- og retailejendom beliggende i Glostrup, København. Værdien i 2024/25 er baseret på underskrevet 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 primo/medio 2028.

	1/10 2024 - 30/9 2025	12/3 2024 - 30/9 2024
2. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	3.051.829	0
Andre finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>1.887.449</u>
	<u>3.051.829</u>	<u>1.887.449</u>
	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2024</u>
4. Materielle anlægsaktiver under udførelse		
Kostpris 1. oktober 2024	144.574.032	0
Tilgang i årets løb	0	144.574.032
Afgang i årets løb	<u>-144.574.032</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. september 2025	<u>0</u>	<u>144.574.032</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025	<u>0</u>	<u>144.574.032</u>

Noter

	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2024</u>
5. Investeringsejendomme under opførsel		
Tilgang i årets løb	181.649.051	0
Afgang i årets løb	<u>-39.218.142</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. september 2025	<u>142.430.909</u>	<u>0</u>
Årets regulering til dagsværdi	<u>88.108.246</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 30. september 2025	<u>88.108.246</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025	<u>230.539.155</u>	<u>0</u>

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Selskabets investeringsejendomme består af retailejendom under opførelse på ialt 268 boliglejligheder og 4 detailbutik 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 ultimo 2025.

Ejendommen forventes færdigopført medio 2028.

	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2024</u>
6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. oktober 2024	40.000	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>40.000</u>
Kostpris 30. september 2025	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	<u>63.759.414</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 30. september 2025	<u>63.759.414</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025	<u>63.799.414</u>	<u>40.000</u>
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Ejendomsselskabet Smedeland 28 II ApS	Kolding	100 %

Noter

	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2024</u>
7. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		
Tilgang i årets løb	39.218.142	0
Kostpris 30. september 2025	<u>39.218.142</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025	<u>39.218.142</u>	<u>0</u>
Der specificeres således:		
Tilgodehavende hos Ejendomsselskabet Smedeland 28 II ApS	39.218.142	0
	<u>39.218.142</u>	<u>0</u>

8. Gældsforpligtelser	Gæld i alt	Kortfristet del af lang-	Langfristet gæld
	<u>30/9 2025</u>	<u>fristet gæld</u>	<u>30/9 2025</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder	95.661.252	0	95.661.252
	<u>95.661.252</u>	<u>0</u>	<u>95.661.252</u>

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

9. Oplysninger om dagsværdi	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 30. september 2025	<u>230.539.155</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>88.108.246</u>

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i Jensen & Nielsen Byggeri Øst ApS, 109.694 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 223.460 t.kr.

Til sikkerhed for gæld i Jensen & Nielsen Byggeri Øst ApS, 109.694 t.kr., har selskabet stillet virksomhedspant på nominelt 2.000 t.kr. Virksomhedspantet omfatter aktiver hvis samlede værdier 30. september 2025 andrager 0 t.kr.

	t.kr.
Varebeholdninger	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0

11. 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 388.146 t.kr., med en resterende aftaleperiode på op til 3 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.

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

Selskabet er udtrådt af sambeskatningen med det tidligere administrationselskab Jensen & Nielsen Gruppen A/S pr. 18. juni 2025 og hæfter for skattekrav mod de øvrige selskaber i sambeskatningen frem til tidspunktet for udtræden af sambeskatningen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Smedeland 28 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.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt lokaler.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

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 poster 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).

Anvendt regnskabspraksis

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet.

Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

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”.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Smedeland 28 ApS forholdsmæssigt 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.

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.

Gældsforpligtelser

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