

Ejendomsselskabet Smedeland 24 ApS
Trindhølmegade 4, 4, 6000 Kolding

Årsrapport

1. oktober 2024 - 30. september 2025

CVR-nr. 43 26 73 96

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. april 2026.

Jan Jensen
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	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Ejendomsselskabet Smedeland 24 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 8. april 2026

Direktion

Jan Jensen
Direktør

Jens Peter Jensen
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Smedeland 24 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Smedeland 24 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.

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 8. april 2026

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen
statsautoriseret revisor
mne33686

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Smedeland 24 ApS
Trindholmsgade 4, 4
6000 Kolding

CVR-nr.: 43 26 73 96
Stiftet: 17. maj 2022
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
4. regnskabsår

Direktion

Jan Jensen, Direktør
Jens Peter Jensen, Direktør

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jupitervej 2
6000 Kolding

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er køb, salg udlejning af erhvervsejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets værdiansættelse af investeringsejennem pr. 30/9-2025 er baseret på værdiansættelse af byggeretsværdien udfra en budgetteret projektøkonomien samt en 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 udfra projektøkonomien samt en afkastbaseret værdiansættelse. Som følge af, at byggeriet ikke er afsluttet er fastsættelsen af driftsafkast samt afkastkrav forbundet med usikkerhed.

Ejendomsudvikling er ikke opstartet pr. 30. september 2025. Der afventes en endelig byggetilladelse, som forventes modtages i 2026.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Bruttofortjeneste	21.867	122.705
Andre driftsomkostninger	<u>-2.950</u>	<u>0</u>
Driftsresultat	18.917	122.705
Andre finansielle indtægter	180.576	348
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-479.621</u>	<u>-786.004</u>
Resultat før skat	-280.128	-662.951
Skat af årets resultat	<u>60.000</u>	<u>145.000</u>
Årets resultat	<u>-220.128</u>	<u>-517.951</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	<u>-220.128</u>	<u>-517.951</u>
Disponeret i alt	<u>-220.128</u>	<u>-517.951</u>

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	44.500.000	44.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	44.500.000	44.500.000
Anlægsaktiver i alt	44.500.000	44.500.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.688	0
Andre tilgodehavender	4.581.167	4.669.171
Periodeafgrænsningsposter	992	0
Tilgodehavender i alt	4.585.847	4.669.171
Likvide beholdninger	637.558	1.958.005
Omsætningsaktiver i alt	5.223.405	6.627.176
Aktiver i alt	49.723.405	51.127.176

Balance 30. september

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	<u>17.013.730</u>	<u>17.233.858</u>
Egenkapital i alt	<u>17.063.730</u>	<u>17.283.858</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>4.802.000</u>	<u>4.862.000</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>4.802.000</u>	<u>4.862.000</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>27.400.000</u>	<u>27.400.000</u>
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>27.400.000</u>	<u>27.400.000</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	378.139	1.005.934
Anden gæld	<u>79.536</u>	<u>575.384</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>457.675</u>	<u>1.581.318</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>27.857.675</u>	<u>28.981.318</u>
Passiver i alt	<u>49.723.405</u>	<u>51.127.176</u>

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

2 Medarbejderforhold

6 Oplysninger om dagsværdi

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2023	50.000	17.751.809	17.801.809
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-517.951</u>	<u>-517.951</u>
Egenkapital 1. oktober 2024	50.000	17.233.858	17.283.858
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-220.128</u>	<u>-220.128</u>
	<u>50.000</u>	<u>17.013.730</u>	<u>17.063.730</u>

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets værdiansættelse af investeringsejendomme pr. 30/9-2025 er baseret på værdiansættelse af byggeretsværdien ud fra en budgetteret projektøkonomien samt en 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 forbundet med usikkerhed.

Ejendomsudvikling er ikke opstartet pr. 30. september 2025. Der afventes en endelig byggetilladelse, som forventes modtages i 2026.

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
2. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>479.621</u>	<u>786.004</u>
	<u>479.621</u>	<u>786.004</u>

Noter

	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2024</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	<u>22.000.000</u>	<u>22.000.000</u>
Kostpris ultimo	<u>22.000.000</u>	<u>22.000.000</u>
Regulering til dagsværdi primo	<u>22.500.000</u>	<u>22.500.000</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>22.500.000</u>	<u>22.500.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>44.500.000</u>	<u>44.500.000</u>

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

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

Der er anvendt en afkastsats på 4,5-5 %. Byggeretterne er beregnet til 8.091 kr. pr. kvm.

Ejendomsudvikling er ikke opstartet pr. 30. september 2025. Der afventes en endelig byggetilladelse, som forventes modtaget i 2026.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2024</u>
Afkastkrav, bolig og retail, Glostrup (%)	4,5 - 5 %	4,5 - 5 %
Byggeretspriser pr. kvm, Glostrup	8.091 kr.	8.091 kr.
Gennemsnitlig resterende lejeperiode, bolig og retail, Glostrup	0	0

Noter

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/9 2025	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/9 2025
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>27.400.000</u>	<u>0</u>	<u>27.400.000</u>
	<u>27.400.000</u>	<u>0</u>	<u>27.400.000</u>

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

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

6. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi ultimo	<u>44.500.000</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Smedeland 24 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 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

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 ejendommens 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.