

# Ejendomsselskabet Smedeland 30 P/S

Bredgade, 40, 3., 1260 København K

## Årsrapport for 2025

CVR-nr. 42 49 39 29

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 30/03/2026

**Lars Bigom**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

### **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger	4
---------------------	---

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

---

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Smedeland 30 P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 30. marts 2026

### Direktion

**Lars Bigom**  
direktør

### Bestyrelse

**Lars Thylander**  
formand

**Lars Bigom**

**Bjarke Mikkelsen**

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Smedeland 30 P/S

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Smedeland 30 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

### 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 regnskabet". 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 regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 30. marts 2026

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

**Henrik Ødegaard**

statsautoriseret revisor

mne31489

**Christian Bo Gjelstrup Pedersen**

statsautoriseret revisor

mne50612

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Smedeland 30 P/S Bredgade, 40, 3. 1260 København K CVR-nr: 42 49 39 29 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	Lars Thylander, formand Lars Bigom Bjarke Mikkelsen
<b>Direktion</b>	Lars Bigom
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

(DKK)	Note	2025	2024
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>2.243.545</b>	<b>2.235.692</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	-1.440.313	-54.250
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>803.232</b>	<b>2.181.442</b>
Finansielle indtægter		99.734	1
Finansielle omkostninger		-1.176.295	-1.198.747
<b>Resultat før skat</b>		<b>-273.329</b>	<b>982.696</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-273.329</b>	<b>982.696</b>

### Resultatdisponering

(DKK)	2025	2024
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-273.329	982.696
	<b>-273.329</b>	<b>982.696</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

(DKK)	Note	2025	2024
Investeringsejendomme		56.700.000	58.140.313
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>56.700.000</b>	<b>58.140.313</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>56.700.000</b>	<b>58.140.313</b>
Andre tilgodehavender		6.037.186	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.037.186</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>931.741</b>	<b>840.268</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.968.927</b>	<b>840.268</b>
<b>Aktiver</b>		<b>63.668.927</b>	<b>58.980.581</b>

## Balance 31. december

### Passiver

(DKK)	Note	2025	2024
Selskabskapital		400.000	400.000
Overført resultat		33.112.476	33.385.805
<b>Egenkapital</b>		<b>33.512.476</b>	<b>33.785.805</b>
Kreditinstitutter		14.337.500	9.300.000
Deposita		1.139.460	1.139.460
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b>15.476.960</b>	<b>10.439.460</b>
Kreditinstitutter	5	1.162.500	1.400.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	6	581.125	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.606	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		12.473.566	12.935.665
Anden gæld		425.694	419.651
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>14.679.491</b>	<b>14.755.316</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>30.156.451</b>	<b>25.194.776</b>
<b>Passiver</b>		<b>63.668.927</b>	<b>58.980.581</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

<b>(DKK)</b>	<b>Selskabskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar	400.000	33.385.805	33.785.805
Årets resultat	0	-273.329	-273.329
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>400.000</b>	<b>33.112.476</b>	<b>33.512.476</b>

## Noter til årsregnskabet

### 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, drive, udvikle, udleje og sælge ejendommen matr.nr. 6e, Herstedøster By, Herstedøster, beliggende Smedeland 30, 2600 Glostrup.

### 2. Værdiregulering af investeringsaktiver

(DKK)	2025	2024
Dagsværdiregulering af ejendommen Smedeland 30	-1.440.313	-54.250
	<b>-1.440.313</b>	<b>-54.250</b>

### 3. Medarbejderforhold

	2025	2024
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0

### 4. Aktiver der måles til dagsværdi

(DKK)	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar	27.902.806
Kostpris 31. december	27.902.806
Værdireguleringer 1. januar	30.237.507
Årets værdireguleringer	-1.440.313
Værdireguleringer 31. december	28.797.194
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>56.700.000</b>

## Noter til årsregnskabet

### 4. Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for Smedeland 30 er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

(DKK)	2025	2024
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	56.700.000	58.140.313
Værdiregulering, resultatopgørelse	-1.440.313	-54.250
Driftsresultat	N/A	2.240.000
Diskonteringsrente	N/A	6,25
Byggefelter - kvm	16.200 kvm	14.948 kvm
Salgsværdi af byggefelt	56.700.000	22.422.000

Investeringsejendom er målt til aftalt salgsværdi i indgået betinget salgsaftale med uafhængig tredjemand. Aftalen indeholder betingelser, som ledelsen vurderer med høj sandsynlighed bliver opfyldt hvorfor at aftaleprisen vurderes at udgøre et bedste skøn for dagsværdien pr. balancedagen.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurdering pr. 31. december er der anvendt en forudsætning om pris pr. kvm på byggefelter på 3.500 kr. pr. kvm., såfremt pris pr. kvm. var DKK 100 lavere vil dagsværdien blive reduceret med TDKK 1.620.

### 5. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

(DKK)	2025	2024
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	8.137.500	3.700.000
Mellem 1 og 5 år	6.200.000	5.600.000
Langfristet del	14.337.500	9.300.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	1.162.500	1.400.000
	<b>15.500.000</b>	<b>10.700.000</b>

## Noter til årsregnskabet

### 5. Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

(DKK)	2025	2024
<b>Deposita</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	1.139.460	1.139.460
Langfristet del	1.139.460	1.139.460
Inden for 1 år	0	0
	<b>1.139.460</b>	<b>1.139.460</b>

### 6. Modtagne forudbetalinger fra kunder

(DKK)	2025	2024
Øvrige forudbetalinger	581.125	0
	<b>581.125</b>	<b>0</b>

### 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Pant og sikkerhedsstillelse

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt t.kr. 15.500 til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendommen med regnskabsmæssig værdi på TDKK 56.700.

#### Andre eventualforpligtelser

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Selskabet har indgået lejekontrakt med lejer i ejendommen Smedeland 30, som er uopsigelig af udlejer frem til 31. juli 2027 med fraflytning til 31. januar 2028.

Der påhviler ikke selskabet yderligere eventualforpligtelser, garantier og sikkerhedsstillelser udover sædvanligt forretningsmæssigt forekomne.

#### Øvrige økonomiske forpligtelser

Der foreligger ikke andre økonomiske forpligtelser end de ovenfor angivne.

## Noter til årsregnskabet

### 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Smedeland 30 P/S for 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2025 er aflagt i DKK.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Selskabet indgår som en skattetransparent enhed hos ejerne, som indregner andel af skattepligtig indkomst efter deres ejerandel.

## Noter til årsregnskabet

### 8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Balance

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien med udgangspunkt i en indgået (betinget) salgsaftale med uafhængig tredjemand, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendommen.

##### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

##### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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