

# **K/S Ejendomsselskabet Smedeland 26**

CVR-nr. 20 05 67 46

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2012**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2013.

---

Advokat Steen Raagaard Andersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for K/S Ejendomsselskabet Smedeland 26.

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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 16. maj 2013

### **Daglig ledelse**

Steen Raagaard Andersen

Ib Henrik Rønje

Jens Winther

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til kommanditisterne i K/S Ejendomsselskabet Smedeland 26**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Ejendomsselskabet Smedeland 26 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det påvirker vor konklusion, henvises til årsrapporten note 8 " Usikkerhed om going concern", hvori bestyrelsen beskriver usikkerhed omkring K/S'ets fremtidige likviditet. Baseret herpå aflægger ledelsen i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning for virksomhedens fortsatte drift.

Uden at det påvirker vor konklusion, henvises til årsrapporten note 3 "Usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen beskriver det væsentlige skøn, grundlag og følsomhed, som værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom er baseret på.

Farum, den 16. maj 2013

### **AP | Statsautoriserede Revisorer P/S**

Claus Koskelin  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Ejendomsselskabet Smedeland 26 Sjælsø Alle 7 3450 Allerød
	CVR-nr.: 20 05 67 46
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Advokat Steen Raagaard Andersen, Formand Ib Henrik Rønje Jens Winther
<b>Daglig ledelse</b>	Steen Raagaard Andersen Ib Henrik Rønje Jens Winther
<b>Revision</b>	AP   Statsautoriserede Revisorer P/S

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Ejendomsselskabet Smedeland 26 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 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 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 årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

#### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

#### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsrapport.

### Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-364.192</b>	<b>-844.096</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-7.655.004	-1.000.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-8.019.196</b>	<b>-1.844.096</b>
Andre finansielle omkostninger	-1.070.734	-1.025.511
<b>Årets resultat</b>	<b>-9.089.930</b>	<b>-2.869.607</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-9.089.930	-2.869.607
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-9.089.930</b>	<b>-2.869.607</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2012	2011
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	11.000.000	18.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	11.000.000	18.000.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>11.000.000</b>	<b>18.000.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	93.800	271.452
Periodeafgrænsningsposter	2.305	2.305
Tilgodehavender i alt	96.105	273.757
Likvide beholdninger	421.587	24.504
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>517.692</b>	<b>298.261</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>11.517.692</b>	<b>18.298.261</b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2012	2011
<b>Egenkapital</b>		
5 Stamkapital	13.106.376	9.781.376
6 Overført resultat	-18.787.420	-9.697.490
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-5.681.044</b>	<b>83.886</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	15.006.571	17.533.080
Langfristede gældsforpligtelser i alt	15.006.571	17.533.080
Kortfristet del af langfristet gæld	1.307.074	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	252.928	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	83.394	188.553
Gæld til tilknyttede virksomheder	177.277	170.742
Anden gæld	371.492	322.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.192.165	681.295
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>17.198.736</b>	<b>18.214.375</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>11.517.692</b>	<b>18.298.261</b>

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

2012

2011

### 1. Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet omfatter udlejning og drift af selskabets ejendom.

### 2. Usikkerhed om going concern

For regnskabsåret 2013 forventes et underskud efter renter men eksklusiv resultatpåvirkning som følge af kursregulering af gæld samt regulering til dagsværdi på investeringsaktiver. Betalingsdygtige kommanditister forventes at foretage indbetalinger af resthæftelse på i alt t.kr. 2.500 for 2013.

Under forudsætning af at selskabet i det kommende løbende modtager indbetaling fra kommanditisterne, aflægges bestyrelsen årsregnskabet med fortsat drift for øje.

### 3. Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagværdi baseret på en afkastmodel. Opgørelsen af dagsværdien på investeringsejendommen er i stort omfang baseret på ledelsens skøn. Som grundlag herfor har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme i forbindelse med regulering af dagsværdien pr. 31. december 2012. Årets værdiregulering af ejendommen er baseret på et estimeret afkastkrav på 7% før hensættelse til tomgang. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25% vil påvirke værdien af ejendommen med ca. 0,4 mio. kr. henholdsvis kr. -0,4 mio. kr. Der er i 2012 sket ændring i skøn af lejeniveau for den udlejede del.

### 4. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2012	25.008.522
Tilgang	655.004
<b>Kostpris 31. december 2012</b>	<b>25.663.526</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2012	7.008.522
Årets af- og nedskrivninger	7.655.004
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2012</b>	<b>14.663.526</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012</b>	<b>11.000.000</b>

## Noter

	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
<b>5. Stamkapital</b>		
Indbetalt stamkapital 1. januar 2012	9.781.376	7.281.376
Årets indbetalte stamkapital under rest indskudsforpligtelse	<u>3.325.000</u>	<u>2.500.000</u>
	<b><u>13.106.376</u></b>	<b><u>9.781.376</u></b>

Stamkapitalen udgør kr. 22.200.000.

## 6. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2012	-9.697.490	-6.827.883
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-9.089.930</u>	<u>-2.869.607</u>
	<b><u>-18.787.420</u></b>	<b><u>-9.697.490</u></b>

## 7. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2012</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2011</u>
Gæld til pengeinstitutter	<u>1.307.074</u>	<u>9.806.099</u>	<u>16.313.645</u>	<u>17.533.080</u>
	<b><u>1.307.074</u></b>	<b><u>9.806.099</u></b>	<b><u>16.313.645</u></b>	<b><u>17.533.080</u></b>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 16.314 t.kr., er der givet pant nominelt kr. 35.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 11.000 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter stor t.kr. 16.314, er der givet sikkerhed i kommanditisternes resthæftelse.