

K/S Ejendomsselskabet Smedeland 26

CVR-nr. 20 05 67 46

Årsrapport

1. januar - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. april 2014.

Advokat Steen Raagaard Andersen
Dirigent

København:
Nørre Farimagsgade 11
1364 København K
Tel +45 70 15 78 11
Fax +45 70 15 78 12

Farum:
Hovedgaden 9
3520 Farum
Tel +45 44 48 07 85
Fax +45 44 48 03 63

Aarhus:
Olof Palmes Alle 25A,1
8200 Aarhus N
Tel +45 72 410 800
Fax +45 72 410 801

info@ap.dk
www.ap.dk
CVR.nr. 34 88 49 35

AP | Statsautoriserede Revisorer P/S

An independent member firm of

MOORE STEPHENS
INTERNATIONAL LIMITED

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 24. marts 2014

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 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det påvirker vor konklusion, gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 2 "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 selskabets fortsatte drift .

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

Farum, den 24. marts 2014

AP | Statsautoriserede Revisorer P/S

Claus Koskelin
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Ejendomsselskabet Smedeland 26 Sjælsø Alle 7 3450 Allerød
	CVR-nr.: 20 05 67 46 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Advokat Steen Raagaard Andersen, formand Ib Henrik Rønje Jens Winther
Komplementar	ApS Smedeland 26
Daglig ledelse	Steen Raagaard Andersen Ib Henrik Rønje Jens Winther
Revision	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 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 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 årsrapporten 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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

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.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Gældsforpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bruttotab	-51.790	-364.192
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-7.655.004
Driftsresultat	-51.790	-8.019.196
Andre finansielle indtægter	200.840	0
4 Øvrige finansielle omkostninger	-821.752	-1.070.734
Årets resultat	-672.702	-9.089.930
 Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-672.702	-9.089.930
Disponeret i alt	-672.702	-9.089.930

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2013	2012
Anlægsaktiver		
5 Grunde og bygninger	11.000.000	11.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	11.000.000	11.000.000
Anlægsaktiver i alt	11.000.000	11.000.000
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	79.161	93.800
Periodeafgrænsningsposter	2.305	2.305
Tilgodehavender i alt	81.466	96.105
Likvide beholdninger	450.760	421.587
Omsætningsaktiver i alt	532.226	517.692
Aktiver i alt	11.532.226	11.517.692

Balance 31. december

Passiver		
Note	2013	2012
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	15.425.126	13.106.376
7 Overført resultat	-19.460.122	-18.787.420
Egenkapital i alt	-4.034.996	-5.681.044
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	13.174.727	15.006.571
Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.174.727	15.006.571
Kortfristet del af langfristet gæld	1.508.436	1.307.074
Modtagne forudbetalinger fra kunder	257.100	252.928
Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.796	83.394
Gæld til tilknyttede virksomheder	184.500	177.277
Anden gæld	410.663	371.492
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.392.495	2.192.165
Gældsforpligtelser i alt	15.567.222	17.198.736
Passiver i alt	11.532.226	11.517.692

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2013	2012
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
Selskabets aktivitet omfatter udlejning og drift af selskabets ejendom.		
2. Usikkerhed om going concern		
For regnskabsåret 2014 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 2.275 for 2014.		
Under forudsætning af at selskabet i det kommende år løbende modtager indbetalinger fra kommanditisterne, aflægges bestyrelsen årsregnskabet med fortsat drift for øje.		
3. Usikkerhed ved indregning eller måling		
Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Opgørelsen af dagsværdien på investeringsejendommen er i stort omfang baseret på ledelsens skøn. Som grundlag herfor har ledelsen indhentet indikatorer af markeds-mæssige afkast af tilsvarende ejendomme i forbindelse med regulering af dagsværdien pr. 31. december 2013. 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 kr. 0,4 mio henholdsvis kr. -0,4 mio.		
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre rentekomkostninger	821.752	1.070.734
	821.752	1.070.734
5. Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2013		25.663.526
Kostpris 31. december 2013		25.663.526
Af- og nedskrivninger 1. januar 2013		14.663.526
Af- og nedskrivninger 31. december 2013		14.663.526
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013		11.000.000

Noter

	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>		
6. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2013	13.106.376	9.781.376		
Årets indbetalte stamkapital under restindskudsforpligtelse	<u>2.318.750</u>	<u>3.325.000</u>		
	<u>15.425.126</u>	<u>13.106.376</u>		
7. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2013	-18.787.420	-9.697.490		
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-672.702</u>	<u>-9.089.930</u>		
	<u>-19.460.122</u>	<u>-18.787.420</u>		
8. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2013</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2012</u>
Gæld til pengeinstitutter	<u>1.508.436</u>	<u>8.768.165</u>	<u>14.683.163</u>	<u>16.313.645</u>
	<u>1.508.436</u>	<u>8.768.165</u>	<u>14.683.163</u>	<u>16.313.645</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 14.683 t.kr., er der givet pant nominelt 35.000 t.kr i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 11.000 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter stor t.kr 14.863, er der givet sikkerhed i kommanditisternes resthæftelse.