

K/S Ejendomsselskabet Smedeland 26

CVR-nr. 20 05 67 46

Årsrapport

1. januar - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. maj 2015.

Advokat Steen Raagaard Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 13. marts 2015

Bestyrelse

Advokat Steen Raagaard
Andersen
formand

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 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 13. marts 2015

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

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	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

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 mellemværende 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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

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

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Bruttofortjeneste	104.695	-51.790
Værdiregulering af investeringsejendomme	-212.878	198.215
Driftsresultat	-108.183	146.425
Andre finansielle indtægter	0	2.625
5 Øvrige finansielle omkostninger	-780.285	-821.752
Årets resultat	-888.468	-672.702
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-888.468	-672.702
Disponeret i alt	-888.468	-672.702

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	<u>11.000.000</u>	<u>11.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.000.000</u>	<u>11.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>11.000.000</u>	<u>11.000.000</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	278.096	79.161
Periodeafgrænsningsposter	<u>2.305</u>	<u>2.305</u>
Tilgodehavender i alt	<u>280.401</u>	<u>81.466</u>
Likvide beholdninger	<u>391.028</u>	<u>450.760</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>671.429</u>	<u>532.226</u>
Aktiver i alt	<u>11.671.429</u>	<u>11.532.226</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2014	2013
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	16.947.626	15.425.126
7 Overført resultat	-20.348.590	-19.460.122
Egenkapital i alt	-3.400.964	-4.034.996
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	11.815.966	13.174.727
Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.815.966	13.174.727
Kortfristet del af langfristet gæld	1.938.139	1.508.436
Modtagne forudbetalinger fra kunder	175.260	257.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser	231.417	31.796
Gæld til tilknyttede virksomheder	192.016	184.500
Anden gæld	719.595	410.663
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.256.427	2.392.495
Gældsforpligtelser i alt	15.072.393	15.567.222
Passiver i alt	11.671.429	11.532.226

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2014	2013
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
Selskabets aktivitet omfatter udlejning og drift af selskabets ejendom.		
2. Usikkerhed om going concern		
For regnskabsåret 2015 forventes et underskud efter renter, 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 2.188 for 2015. Under forudsætning af at selskabet i det kommende år løbende modtager indbetalinger fra kommanditisterne, aflægger 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 markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme i forbindelse med regulering af dagsværdien pr. 31. december 2014. 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. Efterfølgende begivenheder		
Selskabet har pr. 31/12 2014 lån i CHF med 1.995.433. Som følge af stigende CHF-kurs efter statusdagens udløb er gæld forøget med ca. 1-2 mio. Der har herudover ikke være efterfølgende begivenheder efter statusdagen.		
5. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	780.285	821.752
	<u>780.285</u>	<u>821.752</u>
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2014	15.425.126	13.106.376
Årets indbetalte stamkapital under restindskudsforpligtelse	1.522.500	2.318.750
	<u>16.947.626</u>	<u>15.425.126</u>

Noter

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2014	-19.460.122	-18.787.420
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-888.468</u>	<u>-672.702</u>
	<u>-20.348.590</u>	<u>-19.460.122</u>

8. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2013</u>
Gæld til pengeinstitutter	<u>1.938.139</u>	<u>8.324.516</u>	<u>13.754.105</u>	<u>14.683.163</u>
	<u>1.938.139</u>	<u>8.324.516</u>	<u>13.754.105</u>	<u>14.683.163</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengekreditinstitutter, 13.754 t.kr., er der givet pant nominelt 35.000 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 11.000 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter stor t.kr 13.754, er der givet sikkerhed i kommanditisternes resthæftelse.