

K/S Ejendomsselskabet Smedeland 26

Lyngebækgårds Alle 4, 2990 Nivå

CVR-nr. 20 05 67 46

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2016.

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 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nivå, den 22. april 2016

Bestyrelse

Steen Raagaard Andersen

Jens Winter

Ib Henrik Rønje

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

København, den 22. april 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Koskelin
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Ejendomsselskabet Smedeland 26
Lyngbækgårds Alle 4
2990 Nivå

CVR-nr.: 20 05 67 46

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Steen Raagaard Andersen
Jens Winter
Ib Henrik Rønje

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

Bruttofortjeneste

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.

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. 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

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>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	706.359	104.695
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.452.671	-212.878
Driftsresultat	-746.312	-108.183
4 Øvrige finansielle omkostninger	-613.393	-780.285
Årets resultat	-1.359.705	-888.468
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-1.359.705	-888.468
Disponeret i alt	-1.359.705	-888.468

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</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	341.764	278.096
Periodeafgrænsningsposter	<u>2.305</u>	<u>2.305</u>
Tilgodehavender i alt	<u>344.069</u>	<u>280.401</u>
Likvide beholdninger	<u>154.821</u>	<u>391.028</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>498.890</u>	<u>671.429</u>
Aktiver i alt	<u>11.498.890</u>	<u>11.671.429</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	18.872.626	16.947.626
6	Overført resultat	-21.708.295	-20.348.590
	Egenkapital i alt	<u>-2.835.669</u>	<u>-3.400.964</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til pengeinstitutter	<u>12.002.586</u>	<u>11.815.966</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.002.586</u>	<u>11.815.966</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.282.699	1.938.139
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	175.260
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	63.972	231.417
	Gæld til tilknyttede virksomheder	197.968	192.016
	Anden gæld	<u>787.334</u>	<u>719.595</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.331.973</u>	<u>3.256.427</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>14.334.559</u>	<u>15.072.393</u>
	Passiver i alt	<u>11.498.890</u>	<u>11.671.429</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2015	2014
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
Selskabets aktivitet omfatter udlejning og drift af selskabets ejendom.		
2. Usikkerhed om going concern		
For regnskabsåret 2016 forventes et overskud 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 963 for 2016. 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 markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme i forbindelse med regulering af dagsværdien pr. 31. december 2015. Årets værdiregulering af ejendommen er baseret på et estimeret afkastkrav på 6% 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 renteomkostninger	613.393	780.285
	613.393	780.285
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	16.947.626	15.425.126
Årets indbetalte stamkapital under restindskudsforpligtelse	1.925.000	1.522.500
	18.872.626	16.947.626

Stamkapitalen udgør 31. december 2015 t.kr. 22.200, hvor af kr. 1.298.750 er nødlidende.

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>		
6. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2015	-20.348.590	-19.460.122		
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-1.359.705</u>	<u>-888.468</u>		
	<u>-21.708.295</u>	<u>-20.348.590</u>		
7. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til pengeinstitutter	<u>1.282.699</u>	<u>8.425.412</u>	<u>13.285.285</u>	<u>13.754.105</u>
	<u>1.282.699</u>	<u>8.425.412</u>	<u>13.285.285</u>	<u>13.754.105</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 13.285 t.kr., er der givet pant nominelt 35.000 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 11.000 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter stor t.kr 13.285, er der givet sikkerhed i kommanditisternes resthæftelse.