

# **K/S Ejendomsselskabet Smedeland 26**

**Lyngebækgårds Alle 4, 2990 Nivå**

**CVR-nr. 20 05 67 46**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. april 2017.

---

Advokat Steen Raagaard Andersen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nivå, den 7. april 2017

### **Bestyrelse**

Steen Raagaard Andersen

Jens Winther

Ib Henrik Rønje

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Ejendomsselskabet Smedeland 26 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift**

Uden at det påvirker vor konklusion, gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at forsætte driften. Vi henviser til note 1 "Usikkerhed om going concern", hvori bestyrelsen beskriver usikkerhed om K/S'ets fremtidige likviditet samt aftale med lånegiver. Baseret herpå aflægges ledelsen i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning for selskabets fortsatte drift.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

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

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 årsregnskabet, 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.
- 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 7. april 2017

### **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 Winther  
Ib Henrik Rønje

### Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet omfatter udlejning og drift af selskabets ejendom.

### **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 2016. Årets værdiregulering af ejendommen er baseret på et estimeret afkastkrav på 8% 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.

Selskabet har i året modtaget en opsigelse af selskabets lån. Selskabet bestrider, at lånet kan førtidsopsiges.

Selskabets ejendom skal undergå en reparation. Der er ikke opnået aftale med långiver om finansieringen heraf.

## **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.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

#### **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 til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

## **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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>729.112</b>	<b>706.359</b>
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.033.880	-1.452.671
<b>Driftsresultat</b>	<b>-304.768</b>	<b>-746.312</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-486.848	-613.393
<b>Årets resultat</b>	<b>-791.616</b>	<b>-1.359.705</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-791.616	-1.359.705
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-791.616</b>	<b>-1.359.705</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>10.000.000</u>	<u>11.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.000.000</u>	<u>11.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>10.000.000</u></b>	<b><u>11.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	500	341.764
	Periodeafgrænsningsposter	<u>2.582</u>	<u>2.305</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>3.082</u>	<u>344.069</u>
	Likvide beholdninger	<u>534.327</u>	<u>154.821</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>537.409</u></b>	<b><u>498.890</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>10.537.409</u></b>	<b><u>11.498.890</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	19.835.126	18.872.626
5	Overført resultat	-22.499.911	-21.708.295
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-2.664.785</b>	<b>-2.835.669</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til pengeinstitutter	10.797.995	12.002.586
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.797.995	12.002.586
6	Gældsforpligtelser	962.000	1.282.699
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	63.972
	Gæld til tilknyttede virksomheder	205.887	197.968
	Anden gæld	1.236.312	787.334
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.404.199	2.331.973
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.202.194</b>	<b>14.334.559</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>10.537.409</b>	<b>11.498.890</b>
<b>1</b>	<b>Usikkerhed om going concern</b>		
<b>7</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

**Noter**

---

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1. Usikkerhed om going concern</b>		
For regnskabsåret 2017 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 813 for 2017 og 2018.		
Under forudsætning af at selskabet i det kommende år løbende modtager indbetalinger fra kommanditisterne og der indgås aftale med långiver omkring den modtagne uberettigede låneopsigelse samt finansering af byggesag, aflægger bestyrelsen årsregnskabet med fortsat drift for øje.		
<b>2. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	<u>-1.033.880</u>	<u>-1.452.671</u>
	<b><u>-1.033.880</u></b>	<b><u>-1.452.671</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2016	25.663.526	25.663.526
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b>25.663.526</b>	<b>25.663.526</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	-14.663.526	-14.663.526
Årets regulering til dagsværdi	-1.000.000	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2016</b>	<b>-15.663.526</b>	<b>-14.663.526</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>10.000.000</b>	<b>11.000.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 8

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

	Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
Ejendommen Smedeland 26	8	10.000.000	10.000.000	-1.000.000

## 4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2016	18.872.626	17.350.126
Årets indbetalte stamkapital under restindskudsforpligtelse	962.500	1.522.500
	<b>19.835.126</b>	<b>18.872.626</b>

**Noter**

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>		
<b>5. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. januar 2016	-21.708.295	-20.348.590		
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-791.616</u>	<u>-1.359.705</u>		
	<b><u>-22.499.911</u></b>	<b><u>-21.708.295</u></b>		
<b>6. Gældsforpligtelser</b>				
	<b><u>Afdrag første år</u></b>	<b><u>Restgæld efter 5 år</u></b>	<b><u>Gæld i alt 31/12 2016</u></b>	<b><u>Gæld i alt 31/12 2015</u></b>
Gæld til pengeinstitutter	<u>962.000</u>	<u>6.949.895</u>	<u>12.721.995</u>	<u>14.567.984</u>
	<b><u>962.000</u></b>	<b><u>6.949.895</u></b>	<b><u>12.721.995</u></b>	<b><u>14.567.984</u></b>

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 12.722 t.kr., er der givet pant nominelt 35.000 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 10.000 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter stor 12.722 t.kr., er der givet sikkerhed i kommanditisternes resthæftelse.