



## K/S Smørum Centeret

Holmevej 34  
2830 Virum  
CVR-nr. 27453325

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
26.06.2024

---

**Jesper Krarup**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

K/S Smørum Centeret  
Holmevej 34  
2830 Virum

CVR-nr.: 27453325  
Hjemsted: Lyngby-Taarbæk  
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Bestyrelse

Jesper Krarup, formand

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for K/S Smørum Centeret.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 26.06.2024

## Bestyrelse

**Jesper Krarup**  
formand

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i K/S Smørum Centeret

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Smørum Centeret for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 for 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.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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

København, den 26.06.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **René Carøe Andersen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34499

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at erhverve, eje og drive udlejningsvirksomhed med fast ejendom.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et overskud på 8.853 t.kr. i forhold til sidste års resultat på 16.602 t.kr.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Opgørelsen foretages på baggrund af ejendommens nettolejeindtægter kapitaliseret med et individuelt fastsat forrentningskrav afhængig af ejendommens beliggenhed og stand. Opgørelsen er efter sin natur behæftet med usikkerhed.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Nettoomsætning		10.132.163	9.738.290
Andre eksterne omkostninger		(1.297.537)	(998.108)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>8.834.626</b>	<b>8.740.182</b>
Andre finansielle indtægter		14.597	16.020
Andre finansielle omkostninger		(1.736.033)	(1.183.949)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>7.113.190</b>	<b>7.572.253</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.740.000	9.030.000
<b>Årets resultat</b>		<b>8.853.190</b>	<b>16.602.253</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		8.853.190	16.602.253
<b>Resultatdisponering</b>		<b>8.853.190</b>	<b>16.602.253</b>



# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		152.070.000	150.330.000
<b>Materielle aktiver</b>	1	<b>152.070.000</b>	<b>150.330.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>152.070.000</b>	<b>150.330.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		74.640	39.404
Andre tilgodehavender		430.367	213.984
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Periodeafgrænsningsposter		0	2.028
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.505.007</b>	<b>1.255.416</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>443.633</b>	<b>783.560</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.948.640</b>	<b>2.038.976</b>
<b>Aktiver</b>		<b>154.018.640</b>	<b>152.368.976</b>

**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital	2	1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		84.131.384	80.878.194
<b>Egenkapital</b>		<b>85.131.384</b>	<b>81.878.194</b>
Gæld til realkreditinstitutter		65.053.577	66.681.063
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>65.053.577</b>	<b>66.681.063</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	1.616.753	1.592.241
Deposita		1.279.000	1.268.638
Leverandører af varer og tjenesteydelser		197.545	47.973
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		215.123	205.557
Anden gæld		525.258	695.310
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.833.679</b>	<b>3.809.719</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>68.887.256</b>	<b>70.490.782</b>
<b>Passiver</b>		<b>154.018.640</b>	<b>152.368.976</b>
Personaleforhold	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	80.878.194	81.878.194
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	(5.600.000)	(5.600.000)
Årets resultat	0	8.853.190	8.853.190
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>84.131.384</b>	<b>85.131.384</b>

# Noter

## 1 Materielle aktiver

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Kostpris primo	94.593.246
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>94.593.246</b>
Dagsværdireguleringer primo	55.736.754
Årets dagsværdireguleringer	1.740.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>57.476.754</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>152.070.000</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommene sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringssejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkrav for selskabets erhvervsdelen af ejendommen udgør 6,50% pr. 31.12.2023 mod 6,50% sidste år, mens den for boligdelen udgjorde 4,50% mod 4,50% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 8,7 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 16,8 mio.kr.

Størrelsen på ejendommene udgør 3.211 m<sup>2</sup>, der består primært af erhvervsudlejning samt beboelsesudlejning. Ejendommene er beliggende i Smørum.

Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommene.

Selskabet har indgået lejekontrakter med lejerne, der kan opsiges med 3-6 måneders varsel.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom udgør pr. balancedagen 152.070 t.kr. mod 150.330 t.kr. sidste år. Årets ændring af dagsværdien som er indregnet i resultatopgørelsen udgør 1.740 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## 2 Virksomhedskapital

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominel værdi kr.</b>
Kommanditanparter	3.000	333,33	1.000.000
	<b>3.000</b>		<b>1.000.000</b>

### 3 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2023 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2023 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.616.753	1.592.241	65.053.577	51.074.681
	<b>1.616.753</b>	<b>1.592.241</b>	<b>65.053.577</b>	<b>51.074.681</b>

### 4 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Ledelsen har ikke modtaget vederlag.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi på 152.070 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i takt med lejeperiodens forløb. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salg eller udlejning.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, administrationsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld, amortisering af finansielle forpligtelser.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc. Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.