



## K/S Smørum Centeret

Holmevej 34  
2830 Virum  
CVR-nr. 27453325

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
22.04.2020

---

**Jesper Krarup**  
Dirigent

# Indhold

|  |    |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger                     | 2  |
| Ledelsespåtegning                          | 3  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4  |
| Ledelsesberetning                          | 7  |
| Resultatopgørelse for 2019                 | 8  |
| Balance pr. 31.12.2019                     | 9  |
| Egenkapitalopgørelse for 2019              | 11 |
| Noter                                      | 12 |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 14 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

K/S Smørum Centeret

Holmevej 34

2830 Virum

CVR-nr.: 27453325

Hjemsted: Lyngby-Taarbæk

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Bestyrelse

Jesper Krarup, formand

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

# Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 22.04.2020

## Bestyrelse

**Jesper Krarup**

formand

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i K/S Smørum Centeret

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Smørum Centeret for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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.

### 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 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 brugerne 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 anvendte 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.

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 herudover 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 22.04.2020

**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 14.476 t.kr.

## 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.

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling, idet virksomhedens lejeindtægter oppebæres fra dels boliglejere og dels lejere der ikke er væsentligt økonomisk påvirket, der derudover har indbetalt deposita til sikkerhed for lejebetalingerne.



# Resultatopgørelse for 2019

|   | Note | 2019<br>kr.       | 2018<br>kr.  |
|---|------|-------------------|--------------|
| Nettoomsætning                                    |      | 9.072.065         | 8.676        |
| Andre eksterne omkostninger                       |      | (947.462)         | (1.248)      |
| <b>Bruttoresultat</b>                             |      | <b>8.124.603</b>  | <b>7.428</b> |
| Andre finansielle omkostninger                    | 1    | (1.326.840)       | (1.357)      |
| <b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b> |      | <b>6.797.763</b>  | <b>6.071</b> |
| Dagsværdiregulering<br>af investeringsejendomme   |      | 7.678.154         | 0            |
| <b>Resultat før skat</b>                          |      | <b>14.475.917</b> | <b>6.071</b> |
| Skat af årets resultat                            |      | 0                 | 0            |
| <b>Årets resultat</b>                             |      | <b>14.475.917</b> | <b>6.071</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>            |      |                   |              |
| Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret   |      | 5.800.000         | 4.000        |
| Overført resultat                                 |      | 8.675.917         | 2.071        |
| <b>Resultatdisponering</b>                        |      | <b>14.475.917</b> | <b>6.071</b> |

# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

|   | Note | 2019<br>kr.        | 2018<br>kr.    |
|---|------|--------------------|----------------|
| Investeringsejendomme                       |      | 120.000.000        | 112.322        |
| <b>Materielle aktiver</b>                   | 2    | <b>120.000.000</b> | <b>112.322</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |      | <b>120.000.000</b> | <b>112.322</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 1.583              | 54             |
| Andre tilgodehavender                       |      | 272.073            | 213            |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      | <b>273.656</b>     | <b>267</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |      | <b>145.141</b>     | <b>769</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |      | <b>418.797</b>     | <b>1.036</b>   |
| <b>Aktiver</b>                              |      | <b>120.418.797</b> | <b>113.358</b> |

**Passiver**

|   | Note | 2019<br>kr.        | 2018<br>kr.    |
|---|------|--------------------|----------------|
| Virksomhedskapital                            | 3    | 1.000.000          | 1.000          |
| Reserve for ikke-indbetalt virksomhedskapital |      | (1.000.000)        | (1.000)        |
| Overført overskud eller underskud             |      | 45.441.842         | 36.766         |
| <b>Egenkapital</b>                            |      | <b>45.441.842</b>  | <b>36.766</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                |      | 71.454.182         | 72.983         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        | 4    | <b>71.454.182</b>  | <b>72.983</b>  |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 4    | 1.530.178          | 1.530          |
| Deposita                                      |      | 1.296.541          | 1.425          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser      |      | 132.304            | 88             |
| Anden gæld                                    |      | 563.750            | 566            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        |      | <b>3.522.773</b>   | <b>3.609</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>74.976.955</b>  | <b>76.592</b>  |
| <b>Passiver</b>                               |      | <b>120.418.797</b> | <b>113.358</b> |

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

# Egenkapitalopgørelse for 2019

|                                 | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Reserve for<br>ikke-indbetalt<br>virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | I alt<br>kr.      |
|---------------------------------|--------------------------------|---|--|-------------------|
| Egenkapital primo               | 1.000.000                      | (1.000.000)   | 36.765.925                                     | 36.765.925        |
| Udbetalt ekstraordinært udbytte | 0                              | 0   | (5.800.000)                                    | (5.800.000)       |
| Årets resultat                  | 0                              | 0   | 14.475.917                                     | 14.475.917        |
| <b>Egenkapital ultimo</b>       | <b>1.000.000</b>               | <b>(1.000.000)</b>  | <b>45.441.842</b>                              | <b>45.441.842</b> |

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

|                                 | 2019<br>kr.      | 2018<br>kr.  |
|---------------------------------|------------------|--------------|
| Renteomkostninger i øvrigt      | 1.325.056        | 1.355        |
| Øvrige finansielle omkostninger | 1.784            | 2            |
|                                 | <b>1.326.840</b> | <b>1.357</b> |

## 2 Materielle aktiver

|                                     | Investerings-<br>ejendomme<br>kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Kostpris primo                      | 94.593.246                        |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>94.593.246</b>                 |
| Dagsværdireguleringer primo         | 17.728.600                        |
| Årets dagsværdireguleringer         | 7.678.154                         |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b> | <b>25.406.754</b>                 |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>120.000.000</b>                |

Selskabets investeringsejendomme består af 1 bolig- og erhvervsejendom beliggende i Smørum. Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Der er anvendt et afkastkrav på 6,25 % pr. 31.12.2019 (6,25 % pr. 31.12.2018)

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkrav, idet der på det geografiske område, hvor selskabets ejendom er beliggende, er en meget begrænset omsættelighed af ejendomme. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 8,8 mio. kr.

## 3 Virksomhedskapital

|                   | Antal        | Pålydende<br>værdi<br>kr. | Nominel<br>værdi<br>kr. |
|-------------------|--------------|---------------------------|-------------------------|
| Kommanditanparter | 3.000        | 333                       | 1.000.000               |
|                   | <b>3.000</b> |                           | <b>1.000.000</b>        |

#### 4 Langfristede forpligtelser

|                                | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2019<br/>kr.</b> | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2018<br/>kr.</b> | <b>Forfald<br/>efter 12<br/>måneder<br/>2019<br/>kr.</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år<br/>2019<br/>kr.</b> |
|--------------------------------|--|--|--|---|
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.530.178  | 1.530  | 71.454.182   | 65.083.023                                      |
|                                | <b>1.530.178</b>   | <b>1.530</b>   | <b>71.454.182</b>  | <b>65.083.023</b>                               |

#### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi på 120.000 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 eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salg eller udlejning.

### 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 omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

## 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, ek-sempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc. Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markeds-forhold 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.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og 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.