

**K/S Smedeland 28, Glostrup**  
c/o K/S Property Partners, Sønder Boulevard 55, 1720 København V

CVR-nr. 28 67 28 45

**Årsrapport**

**2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. april 2017.

---

Jesper Larsen  
dirigent

**Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<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	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for K/S Smedeland 28, Glostrup.

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.

København V, den 22. februar 2017

### **Direktion**

Hasse Kjærgaard Larsen  
direktør

Jesper Larsen  
direktør

### **Komplementar**

Komplementarselskabet Smedeland 28, Glostrup ApS

Jesper Larsen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kommanditisten i K/S Smedeland 28, Glostrup**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Smedeland 28, Glostrup 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.

#### **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.

#### **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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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.

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

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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.

Holstebro, den 22. februar 2017

### **KRØYER PEDERSEN**

Statsautoriserede Revisorer I/S  
CVR-nr. 89 22 49 18

Hans Madsen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	K/S Smedeland 28, Glostrup c/o K/S Property Partners Sønder Boulevard 55 1720 København V
	CVR-nr.: 28 67 28 45
	Stiftet: 6. december 2006
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Hasse Kjærgaard Larsen, direktør Jesper Larsen, direktør
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Smedeland 28, Glostrup ApS
<b>Revision</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at investere i, udvikle, udleje og sælge ejendommen Smedeland 28 i Glostrup og eventuelt andre ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ejendommen har i regnskabsåret været fuldt udlejet.

Arbejdet med etablering af en letbane i området er igangsat. Det giver på sigt mulighed, jf. lokal- og kommuneplan, for at etablere et stationscenter på selskabets grund.

Ejendommen er som følge af ovenstående forhold i lighed med sidste år værdiansat set i relation til de byggemuligheder mv. etablering af letbanen på sigt giver. Se i øvrigt nærmere under anvendt regnskabspraksis.

For det kommende år forventes et positivt resultat.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Smedeland 28, Glostrup er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov**

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

- 1 Gæld vedrørende investeringsejendomme  
Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør en forøgelse af årets resultat med 51 t.kr. mens egenkapitalen pr. balancedagen forøges med 51 t.kr.

## Resultatopgørelsen

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme og ejendomsomkostninger.

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 investeringsejendom indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Administrationsomkostninger**

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter og realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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>994.304</b>	<b>1.271.661</b>
Værdiregulering af investeringsejendom	-236.465	-23.641
Administrationsomkostninger	-52.856	-51.959
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>704.983</b>	<b>1.196.061</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	732.020	770.185
Andre finansielle indtægter	102.066	0
Øvrige finansielle omkostninger	-523.817	-649.751
Finansiering netto	310.269	120.434
<b>Årets resultat</b>	<b>1.015.252</b>	<b>1.316.495</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.015.252	1.316.495
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.015.252</b>	<b>1.316.495</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Investeringsejendom	<u>25.000.000</u>	<u>25.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>25.000.000</u>	<u>25.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>25.000.000</b></u>	<u><b>25.000.000</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	<u>11.430.819</u>	<u>15.583.798</u>
Tilgodehavender i alt	<u>11.430.819</u>	<u>15.583.798</u>
Likvide beholdninger	<u>59.113</u>	<u>318</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>11.489.932</b></u>	<u><b>15.584.116</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>36.489.932</b></u>	<u><b>40.584.116</b></u>

**Balance 31. december**


---

<b>Passiver</b>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
<b>Egenkapital</b>		
2 Virksomhedskapital	0	0
3 Overført resultat	<u>10.099.123</u>	<u>9.083.871</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>10.099.123</u></b>	<b><u>9.083.871</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	24.746.780	25.350.213
Gæld til pengeinstitutter	0	3.123.717
Deposita	<u>686.496</u>	<u>548.177</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>25.433.276</u>	<u>29.022.107</u>
4 Gældsforpligtelser	459.491	1.935.000
Anden gæld	<u>498.042</u>	<u>543.138</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>957.533</u>	<u>2.478.138</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>26.390.809</u></b>	<b><u>31.500.245</u></b>
 <b>Passiver i alt</b>	<b><u>36.489.932</u></b>	<b><u>40.584.116</u></b>
 <b>5 Medarbejderforhold</b>		
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	2016	2015
<b>1. Investeringsejendom</b>		
Kostpris 1. januar	25.994.959	25.994.959
Tilgang i årets løb	287.300	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>26.282.259</b>	<b>25.994.959</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	-994.959	-994.959
Årets regulering til dagsværdi	-287.300	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b>-1.282.259</b>	<b>-994.959</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>25.000.000</b>	<b>25.000.000</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 mæglers 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 5,3

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
4,8	27.000.000	25.000.000	2.000.000
5,8	23.000.000	25.000.000	-2.000.000

## Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>2. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar	5.000.000	5.000.000
Heraf ikke indbetalt	<u>-5.000.000</u>	<u>-5.000.000</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>

Grundkapitalen består af 10 kommanditanparter på hver 500.000 kr.

Indbetalingen af grundkapitalen sker efter komplementarens beslutning.

Kommanditisternes hæftelse er begrænset til selskabets grundkapital med fradrag af foretagne indbetalinger og med tillæg af fremtidigt henlagt overskud. 31/12 2016 udgør resthæftelsen derfor 5.000.000 kr.

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i kommanditselskabet er komplementarselskabet Smedeland 28, Glostrup ApS.

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>3. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	9.083.871	7.767.376
Årets overførte resultat	<u>1.015.252</u>	<u>1.316.495</u>
	<u><b>10.099.123</b></u>	<u><b>9.083.871</b></u>

## 4. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	459.491	20.860.921	25.206.271	25.810.213
Gæld til pengeinstitutter	0	0	0	4.598.717
Deposita	<u>0</u>	<u>686.496</u>	<u>686.496</u>	<u>548.177</u>
	<u><b>459.491</b></u>	<u><b>21.547.417</b></u>	<u><b>25.892.767</b></u>	<u><b>30.957.107</b></u>

**Noter**

---

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>5. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 25.206 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 25.000 t.kr.		