

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

CVR-nr. 28 67 28 45

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. februar 2016.

Jesper Larsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 18. februar 2016

Direktion

Hasse Kjærgaard Larsen
direktør

Jesper Larsen
direktør

Komplementar

Komplementarselskabet Smedeland 28, Glostrup ApS

Jesper Larsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisten i K/S Smedeland 28, Glostrup

Påtegning på årsregnskabet

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

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Holstebro, den 18. februar 2016

KRØYER PEDERSEN

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

Hans Madsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
Direktion	Hasse Kjærgaard Larsen, direktør Jesper Larsen, direktør
Komplementar	Komplementarselskabet Smedeland 28, Glostrup ApS
Revision	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S

Ledelsesberetning

Virksomhedens 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. etableringen af letbanen på sigt giver. Se i øvrigt nærmere under anvendt regnskabspraksis.

For det kommende år forventes et positivt resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Smedeland 28, Glostrup 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.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet mv. indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Ejendomsomkostninger

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

Værdiregulering af investeringsejendom

Værdiregulering af investeringsejendom indeholder værdireguleringer af ejendom og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendom.

Administrationsomkostninger

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

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

Investeringsejendom

Investeringsejendommen og tilhørende finansiering måles til markedsværdi og urealiserede værdireguleringer medtages i resultatopgørelsen under "Værdiregulering af investeringsejendom, netto". Opgørelsen af markedsværdien foretages af ledelsen. Investeringsejendommen måles på baggrund af en forventet handelsværdi baseret på de fremtidige anvendelsesmuligheder for ejendommen.

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendom måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af investeringsejendom”.

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>
Lejeindtægter	1.105.991	921.103
Ejendomsomkostninger	165.670	-75.908
Værdiregulering af investeringsejendom	<u>-23.641</u>	<u>-12.520</u>
Bruttoresultat	1.248.020	832.675
Administrationsomkostninger	<u>-51.959</u>	<u>-54.912</u>
Resultat før finansielle poster	1.196.061	777.763
Finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed	770.185	784.561
Andre finansielle indtægter	0	70.508
Finansielle omkostninger	<u>-649.751</u>	<u>-530.999</u>
Årets resultat	<u>1.316.495</u>	<u>1.101.833</u>
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>1.316.495</u>	<u>1.101.833</u>
Disponeret i alt	<u>1.316.495</u>	<u>1.101.833</u>

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
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>
	Anlægsaktiver i alt	<u>25.000.000</u>	<u>25.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	<u>15.583.798</u>	<u>15.848.613</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>15.583.798</u>	<u>15.848.613</u>
	Likvide beholdninger	<u>318</u>	<u>53.390</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>15.584.116</u>	<u>15.902.003</u>
	Aktiver i alt	<u>40.584.116</u>	<u>40.902.003</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
3	Overført resultat	9.083.871	7.767.376
	Egenkapital i alt	<u>9.083.871</u>	<u>7.767.376</u>
Gældsforpligtelser			
4	Gæld til realkreditinstitut	25.350.213	25.719.647
4	Gæld til pengeinstitut	3.123.717	4.591.467
4	Deposita	548.177	519.484
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>29.022.107</u>	<u>30.830.598</u>
4	Kortfristet del af langfristet gæld	1.935.000	1.880.000
	Anden gæld	543.138	424.029
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.478.138</u>	<u>2.304.029</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>31.500.245</u>	<u>33.134.627</u>
	Passiver i alt	<u>40.584.116</u>	<u>40.902.003</u>
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	31/12 2015	31/12 2014
1. Investeringsejendom		
Kostpris 1. januar	25.994.959	25.994.959
Kostpris 31. december	25.994.959	25.994.959
Regulering til dagsværdi 1. januar	-994.959	-994.959
Regulering til dagsværdi 31. december	-994.959	-994.959
Regnskabsmæssig værdi 31. december	25.000.000	25.000.000

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. 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. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 4,2

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. 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
3,5	30.000.000	25.000.000	5.000.000
4,8	22.000.000	25.000.000	-3.000.000

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
2. Indbetalt grundkapital		
Grundkapital 1. januar	5.000.000	5.000.000
Heraf ikke indbetalt	<u>-5.000.000</u>	<u>-5.000.000</u>
	<u>0</u>	<u>0</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 2015 udgør resthæftelsen derfor 5.000.000 kr.

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

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
3. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	7.767.376	6.665.543
Årets overførte resultat	<u>1.316.495</u>	<u>1.101.833</u>
	<u>9.083.871</u>	<u>7.767.376</u>

4. 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 realkreditinstitut	460.000	22.100.000	25.810.213	26.174.647
Gæld til pengeinstitut	1.475.000	0	4.598.717	6.016.467
Deposita	<u>0</u>	<u>548.177</u>	<u>548.177</u>	<u>519.484</u>
	<u>1.935.000</u>	<u>22.648.177</u>	<u>30.957.107</u>	<u>32.710.598</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 25.810 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 25.000 t.kr.