

K/S Smedeland 28, Glostrup
c/o K/S Property Partners, Bentzonsvej 6, kl., 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 28 67 28 45

Årsrapport

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. marts 2023.

Jesper Larsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 3. marts 2023

Direktion

Hasse Kjærsgaard Larsen
direktør

Jesper Larsen
direktør

Komplementar

Komplementarselskabet Smedeland 28, Glostrup ApS

Jesper Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Smedeland 28, Glostrup

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Smedeland 28, Glostrup for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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 virksomheden, 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 virksomheden 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 3. marts 2023

KRØYER PEDERSEN

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

Hans Madsen
statsautoriseret revisor
mne18620

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Smedeland 28, Glostrup c/o K/S Property Partners Bentzonsvej 6, kl. 2000 Frederiksberg
	CVR-nr.: 28 67 28 45
	Stiftet: 6. december 2006
	Hjemsted: Frederiksberg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	16. regnskabsår
Direktion	Hasse Kjærsgaard 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

Årets resultat har i 2022 udgjort et overskud på 998 t.kr. mod et overskud sidste år på 1.569 t.kr.

Letbane i området er under etablering og forventes i drift i 2025. Stationen Glostrup Nord er planlagt etableret ud for selskabets ejendom. Der er vedtaget en Masterplan for området, der åbner op for gode udviklingsmuligheder af ejendommen.

Der er indgået en betinget aftale om salg af selskabet under visse forudsætninger - herunder bl.a. en ny lokalplan. På baggrund af den indgåede aftale er ejendommen værdiansat til 40.000 t.kr. Denne værdiansættelse sker på baggrund af de byggemuligheder mv., etablering af letbanen giver. Se i øvrigt nærmere under anvendt regnskabspraksis.

For det kommende år forventes et positivt resultat.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	1.199.693	1.751.806
Administrationsomkostninger	-76.939	-70.482
Resultat før finansielle poster	1.122.754	1.681.324
2 Øvrige finansielle omkostninger	-124.619	-112.790
Årets resultat	998.135	1.568.534
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	998.135	1.568.534
Disponeret i alt	998.135	1.568.534

Balance 31. december

Aktiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>40.000.000</u>	<u>40.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>40.000.000</u>	<u>40.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>40.000.000</u>	<u>40.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	0	18.350
	Krav på indbetaling af virksomhedskapital	<u>0</u>	<u>5.000.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>5.018.350</u>
	Likvide beholdninger	<u>84.729</u>	<u>194.131</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>84.729</u>	<u>5.212.481</u>
	Aktiver i alt	<u>40.084.729</u>	<u>45.212.481</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	5.000.000	0
	Ikke indbetalt virksomhedskapital	0	5.000.000
	Overført resultat	<u>13.894.087</u>	<u>17.895.952</u>
	Egenkapital i alt	<u>18.894.087</u>	<u>22.895.952</u>
Gældsforpligtelser			
4	Gæld til realkreditinstitutter	18.794.739	19.697.725
	Deposita	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>19.294.739</u>	<u>20.197.725</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	903.000	1.189.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.188	55.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	573.835	529.879
	Anden gæld	<u>379.880</u>	<u>344.925</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.895.903</u>	<u>2.118.804</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>21.190.642</u>	<u>22.316.529</u>
	Passiver i alt	<u>40.084.729</u>	<u>45.212.481</u>

1 Medarbejderforhold

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Ikke indbetalt virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	0	5.000.000	16.327.418	21.327.418
Overført via resultatdisponering	0	0	1.568.534	1.568.534
Egenkapital 1. januar 2022	0	5.000.000	17.895.952	22.895.952
Overført via resultatdisponering	0	0	998.135	998.135
Årets indbetalte virksomhedskapital	0	-5.000.000	0	-5.000.000
Overført fra frie reserver	5.000.000	0	-5.000.000	0
	5.000.000	0	13.894.087	18.894.087

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	43.956	28.261
Andre finansielle omkostninger	<u>80.663</u>	<u>84.529</u>
	<u>124.619</u>	<u>112.790</u>
	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	<u>26.282.259</u>	<u>26.282.259</u>
Kostpris 31. december	<u>26.282.259</u>	<u>26.282.259</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	<u>13.717.741</u>	<u>13.717.741</u>
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>13.717.741</u>	<u>13.717.741</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>40.000.000</u>	<u>40.000.000</u>

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	2,8
------------------------------------	-----

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.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

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

Afkast%	Værdi af ejendoms- portefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
2,3	48.100.000	40.000.000	8.100.000
3,3	33.500.000	40.000.000	-6.500.000
		<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
4. Gæld til realkreditinstitutter			
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	19.697.739	20.886.725
	Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-903.000</u>	<u>-1.189.000</u>
		<u>18.794.739</u>	<u>19.697.725</u>
	Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>14.966.000</u>	<u>14.976.000</u>
5. Kortfristet del af langfristet gæld			
	Kortfristet del af prioritetsgæld	<u>903.000</u>	<u>1.189.000</u>
		<u>903.000</u>	<u>1.189.000</u>
6. Oplysninger om dagsværdi			
	Dagsværdi 31. december		<u>Investerings- ejendomme</u>
			<u>40.000.000</u>
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
	Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 19.698 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 40.000 t.kr.		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Smedeland 28, Glostrup er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Administrationsomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv.

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendom 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 fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendom måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.