

**K/S Smedeland 28, Glostrup**  
c/o K/S Property Partners, A.P. Møllers Allé 9A, 2791 Dragør

CVR-nr. 28 67 28 45

**Årsrapport**

**2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. april 2021.

---

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 2020</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 19. april 2021

### **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 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 19. april 2021

### **KRØYER PEDERSEN**

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

Hans Madsen  
statsautoriseret revisor  
mne18620

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Smedeland 28, Glostrup c/o K/S Property Partners A.P. Møllers Allé 9A 2791 Dragør
	CVR-nr.: 28 67 28 45
	Stiftet: 6. december 2006
	Hjemsted: Dragør
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Hasse Kjærsgaard 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**

Årets resultat udgør 16.114 t.kr. mod 1.834 t.kr. sidste år. Resultatet er positivt påvirket af en værdiregulering af ejendommen.

Letbane i området er under etablering og forventes i drift i 2025. Stationen Glostrup Nord er planlagt etableret ud for selskabets ejendom. Der er i 2020 vedtaget en Masterplan for området, der åbner op for gode udviklingsmuligheder af ejendommen.

Der er i årets løb 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 værdireguleret med 15.000 t.kr. til 40.000 t.kr. Denne opskrivning 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>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.577.307</b>	<b>1.551.952</b>
Værdiregulering af investeringsejendom	15.000.000	0
Administrationsomkostninger	-390.484	-52.834
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>16.186.823</b>	<b>1.499.118</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	697.424
Andre finansielle indtægter	20.219	11.216
2 Øvrige finansielle omkostninger	-93.301	-374.077
<b>Årets resultat</b>	<b>16.113.741</b>	<b>1.833.681</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	16.113.741	1.833.681
<b>Disponeret i alt</b>	<b>16.113.741</b>	<b>1.833.681</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendom	<u>40.000.000</u>	<u>25.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>40.000.000</u>	<u>25.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>40.000.000</u></b>	<b><u>25.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>61.807</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>61.807</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>62.973</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>124.780</u></b>	<b><u>0</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>40.124.780</u></b>	<b><u>25.000.000</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	0	0
5 Overført resultat	16.327.418	213.677
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>16.327.418</b>	<b>213.677</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	20.887.139	22.077.501
Deposita	500.000	866.936
Langfristede gældsforpligtelser i alt	21.387.139	22.944.437
7 Kortfristet del af langfristet gæld	1.192.000	1.204.000
Gæld til pengeinstitut	0	54.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser	104.883	53.882
Gæld til tilknyttede virksomheder	251.618	0
Anden gæld	761.722	529.254
Periodeafgrænsningsposter	100.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.410.223	1.841.886
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>23.797.362</b>	<b>24.786.323</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>40.124.780</b>	<b>25.000.000</b>

1 Medarbejderforhold

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.618	0
Andre finansielle omkostninger	<u>91.683</u>	<u>374.077</u>
	<b><u>93.301</u></b>	<b><u>374.077</u></b>
	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>3. Investeringsejendom</b>		
Kostpris 1. januar	<u>26.282.259</u>	<u>26.282.259</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>26.282.259</u></b>	<b><u>26.282.259</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	-1.282.259	-1.282.259
Årets regulering til dagsværdi	<u>15.000.000</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b><u>13.717.741</u></b>	<b><u>-1.282.259</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>40.000.000</u></b>	<b><u>25.000.000</u></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 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	3,75
------------------------------------	------

## Noter

### 3. Investeringsejendom (fortsat)

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 ejendoms- portefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
3,25	45.600.000	40.000.000	5.600.000
4,25	34.800.000	40.000.000	-5.200.000

31/12 2020      31/12 2019

### 4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar	5.000.000	5.000.000
Heraf ikke indbetalt	-5.000.000	-5.000.000
	<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 overskud. Pr. 31. december 2020 udgør resthæftelsen 5.000.000 kr.

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

### 5. Overført resultat

Overført resultat 1. januar	213.677	13.193.594
Årets overførte resultat	16.113.741	1.833.681
Hævet af kommanditister	0	-14.813.598
	<u>16.327.418</u>	<u>213.677</u>

## Noter

---

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	22.079.139	23.281.501
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.192.000</u>	<u>-1.204.000</u>
	<b><u>20.887.139</u></b>	<b><u>22.077.501</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>16.151.000</u>	<u>17.350.000</u>
<b>7. Kortfristet del af langfristet gæld</b>		
Kortfristet del af prioritetsgæld	<u>1.192.000</u>	<u>1.204.000</u>
	<b><u>1.192.000</u></b>	<b><u>1.204.000</u></b>
<b>8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 22.079 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 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.

### 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.

#### **Værdiregulering af investeringsejendom**

Værdiregulering af investeringsejendom indeholder værdireguleringer af ejendom til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendom.

#### **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. Ejendomme 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 ”ejendomsomkostninger”.

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 ”værdiregulering af investeringsejendom.

### **Tilgodehavender**

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

Der nedskrives til nettorealisation sværdien 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 diskonterings sats 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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.