

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

CVR-nr. 28 67 28 45

**Årsrapport**

**2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. maj 2022.

---

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 2021</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 2. maj 2022

### **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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2. maj 2022

### **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 Bentzonsvej 6, kl. 2000 Frederiksberg
	CVR-nr.: 28 67 28 45
	Stiftet: 6. december 2006
	Hjemsted: Frederiksberg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 15. regnskabsår
<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 har i 2021 udgjort et overskud på 1.569 t.kr. mod et overskud sidste år på 16.114 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>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.751.806</b>	<b>1.577.307</b>
Værdiregulering af investeringsejendom	0	15.000.000
Administrationsomkostninger	-70.482	-390.484
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.681.324</b>	<b>16.186.823</b>
Andre finansielle indtægter	0	20.219
2 Øvrige finansielle omkostninger	-112.790	-93.301
<b>Årets resultat</b>	<b>1.568.534</b>	<b>16.113.741</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.568.534	16.113.741
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.568.534</b>	<b>16.113.741</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendom	<u>40.000.000</u>	<u>40.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>40.000.000</u>	<u>40.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>40.000.000</u></b>	<b><u>40.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	61.807
	Andre tilgodehavender	18.350	0
	Krav på indbetaling af virksomhedskapital	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>5.018.350</u>	<u>5.061.807</u>
	Likvide beholdninger	<u>194.131</u>	<u>62.973</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>5.212.481</u></b>	<b><u>5.124.780</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>45.212.481</u></b>	<b><u>45.124.780</u></b>

**Balance 31. december**


---

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	5.000.000	5.000.000
Ikke indbetalt virksomhedskapital	5.000.000	5.000.000
Overført resultat	12.895.952	11.327.418
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>22.895.952</b>	<b>21.327.418</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	19.697.725	20.887.139
Deposita	500.000	500.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	20.197.725	21.387.139
6 Kortfristet del af langfristet gæld	1.189.000	1.192.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	55.000	104.883
Gæld til tilknyttede virksomheder	529.879	251.618
Anden gæld	344.925	761.722
Periodeafgrænsningsposter	0	100.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.118.804	2.410.223
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>22.316.529</b>	<b>23.797.362</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>45.212.481</b>	<b>45.124.780</b>

1 Medarbejderforhold

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Ikke indbetalt virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2020	5.000.000	5.000.000	-4.786.323	5.213.677
Overført via resultatdisponering	0	0	16.113.741	16.113.741
Egenkapital 1. januar 2021	5.000.000	5.000.000	11.327.418	21.327.418
Overført via resultatdisponering	0	0	1.568.534	1.568.534
	<b>5.000.000</b>	<b>5.000.000</b>	<b>12.895.952</b>	<b>22.895.952</b>

## Noter

	2021	2020
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	28.261	1.618
Andre finansielle omkostninger	84.529	91.683
	<b>112.790</b>	<b>93.301</b>
	31/12 2021	31/12 2020
<b>3. Investeringsejendom</b>		
Kostpris 1. januar	26.282.259	26.282.259
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>26.282.259</b>	<b>26.282.259</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	13.717.741	-1.282.259
Årets regulering til dagsværdi	0	15.000.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b>13.717.741</b>	<b>13.717.741</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>40.000.000</b>	<b>40.000.000</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 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. Investeringsejendom (fortsat)

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.
2,3	48.100.000	40.000.000	8.100.000
3,3	33.500.000	40.000.000	-6.500.000

### 4. Virksomhedskapital

Grundkapitalen består af 10 kommanditanparter på hver 500.000 kr.

Indbetaling 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 2021 udgør resthæftelsen 5.000.000 kr.

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

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	20.886.725	22.079.139
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.189.000</u>	<u>-1.192.000</u>
	<b><u>19.697.725</u></b>	<b><u>20.887.139</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>14.976.000</u>	<u>16.151.000</u>
<b>6. Kortfristet del af langfristet gæld</b>		
Kortfristet del af prioritetsgæld	<u>1.189.000</u>	<u>1.192.000</u>
	<b><u>1.189.000</u></b>	<b><u>1.192.000</u></b>

## Noter

---

### 7. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 20.887 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 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.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret metoden for indregning af ikke-indbetalt virksomhedskapital fra nettopræsentation til bruttopræsentation.

Ændringen har ingen beløbsmæssig påvirkning på årets resultat i 2020 og 2021. Ændringen har medført, at aktiver og passiver begge er forøget med 5.000 t.kr. i 2020 og 2021.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstillene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

## 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 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 ”værdiregulering af investeringsejendom”.

#### **Tilgodehavender**

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

Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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 diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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.