

K/S Smedeland 26B

Christian Xs Vej 56, 8260 Viby J

CVR-nr. 37 81 80 38

Årsrapport

23. juni - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2017.

Peter Alexis Georg Jein
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 23. juni - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 23. juni - 31. december 2016 for K/S Smedeland 26B.

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 23. juni - 31. december 2016.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 24. maj 2017

Bestyrelse

Lars Brammer

Peter Alexis Georg Jein

Bo Helligsøe

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kommanditisterne i K/S Smedeland 26B

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Smedeland 26B for regnskabsåret 23. juni - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 24. maj 2017

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Martin S. Haaning
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Smedeland 26B
Christian Xs Vej 56
8260 Viby J

CVR-nr.: 37 81 80 38
Hjemsted: Viby J
Regnskabsår: 23. juni - 31. december

Bestyrelse

Lars Brammer
Peter Alexis Georg Jein
Bo Helligsøe

Komplementar

Smedeland 26B Komplementar ApS

Revisor

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve ejendommen Smedeland 26B, 2600 Glostrup samt at administrere, udleje og sælge ejendommen. Endvidere er det selskabets formål at påtage sig kautionsforpligtelser over for finansielle aftaler og kontrakter af enhver art indgået med Smedeland 26B Komplementar ApS som debitor.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.851.500 kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.049.452 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Smedeland 26B er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflægges i danske kroner. Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er angivet sammenligningstal.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende udlejningsejendommen samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende udlejningsejendom

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

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende udlejningsejendom

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	10-40 år
-----------	----------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>23/6 - 31/12 2016</u>
Bruttofortjeneste	1.851.500
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-454.636
Driftsresultat	1.396.864
1 Øvrige finansielle omkostninger	-347.412
Årets resultat	1.049.452
Forslag til resultatdisponering:	
Overføres til overført resultat	1.049.452
Disponeret i alt	1.049.452

Balance

Aktiver		
<u>Note</u>		<u>31/12 2016</u>
Anlægsaktiver		
2	Grunde og bygninger	<u>26.195.701</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>26.195.701</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>26.195.701</u>
	Aktiver i alt	<u>26.195.701</u>

Balance

<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u>
Passiver	
Egenkapital	
Stamkapital	0
3 Overført resultat	1.049.452
Egenkapital i alt	<u>1.049.452</u>
Gældsforpligtelser	
4 Gæld til realkreditinstitutter	14.889.589
Deposita	2.004.015
Anden gæld	5.406.852
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>22.300.456</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	588.282
Gæld til pengeinstitutter	1.907.221
Anden gæld	350.290
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.845.793</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>25.146.249</u>
Passiver i alt	<u>26.195.701</u>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
6 Eventualposter	

Noter

	23/6 - 31/12 2016
1. Øvrige finansielle omkostninger	
Andre finansielle omkostninger	347.412
	347.412
2. Grunde og bygninger	
Tilgang i årets løb	26.650.337
Kostpris 31. december 2016	26.650.337
Årets afskrivninger	-454.636
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	-454.636
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	26.195.701
3. Overført resultat	
Overført resultat 23. juni 2016	0
Årets overførte overskud eller underskud	1.049.452
	1.049.452
4. Gæld til realkreditinstitutter	
Gæld til realkreditinstitutter i alt	15.477.871
Heraf forfalder inden for 1 år	-588.282
	14.889.589
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	12.645.449
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.467 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 26.196 t.kr.	
6. Eventualposter	
Selskabet har indgået en selskabs- og ejendomsadministrationsaftale med Crescendo Administration ApS. Det årlige honorar udgør 75 t.kr. Administrationsaftalen kan opsiges med 6 måneders varsel.	