

K/S HÅNDVÆRKERSVINGET 11

Tingskiftevej 5
2900 Hellerup

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

25/06/2018

Christian Rossing Lønberg
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

K/S HÅNDVÆRKERSVINGET 11
Tingskiftevej 5
2900 Hellerup

CVR-nr: 29809038
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Revisor

CROWE HORWATH STATS-AUTORISERET
REVISIONSINTERESSENTSKAB

Rygårds Allé 104
2900 Hellerup
DK Danmark

CVR-nr: 33256876
P-enhed: 1016413646

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for K/S Håndværkersvinget 11.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende opgørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 25/06/2018

Direktion

Christian Rossing Lønberg
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i K/S Håndværkersvinget 11

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Håndværkersvinget 11 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 revisors 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.

Hellerup, 25/06/2018

Lasse Nørgård , mne10675

Statsautoriseret revisor

CROWE HORWATH STATSAUTORISERET REVISIONSINTERESSENTSKAB

CVR: 33256876

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje og udleje ejendommen Håndværkersvinget 11.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdiansættelsen af ejendommen er opgjort ud fra det forventede afkast ved fuld udlejning. Som afkastprocent er anvendt 7,25 %. En regulering af afkastkravet med +/- 1 % vil medføre en værdiregulering af ejendommen med cirka + 1,4 mio. kr./ - 1,1 mio. kr. (jævnfør tillige note 6)

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

K/S' overtager ejendommen Ved Klædebo 12, 2970 Hørsholm pr. 1. januar 2018 for en pris på kr. 11,3 mio.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for K/S Håndværkersvinget 11 for 2017 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden perioderegnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til advokat, revisor mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og – omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster.

Skat af årets resultat

Årsrapporten indeholder ikke skat, idet de enkelte kommanditister medtager resultatet fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris med tillæg af omkostninger ved erhvervelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi. Ændringer i dagsværdien føres over resultatopgørelsen.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for tilsvarende ejendomskategori inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontraktens uopsigelsesperiode, de eksisterende lejeres bonitet, ejendommens vedligeholdelsesstand samt budgettet for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som den totale huslejeindtægt med fradrag af direkte omkostninger i form af vedligeholdelsesomkostninger, administrationsomkostninger samt andelen af varme- og fællesomkostninger som pålignes investeringsejendommen divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

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 årlige måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger for investeringsejendommens brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		805.527	845.580
Eksterne omkostninger	1	-248.405	-248.328
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-2.689.300	94.193
Bruttoresultat		-2.132.178	691.445
Andre driftsomkostninger	2	-30.513	-31.300
Resultat af ordinær primær drift		-2.162.691	660.145
Andre finansielle indtægter		0	127.505
Øvrige finansielle omkostninger	3	-401.241	-498.105
Ordinært resultat før skat		-2.563.932	289.545
Årets resultat		-2.563.932	289.545
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-2.563.932	289.545
I alt		-2.563.932	289.545

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		9.407.943	12.097.243
Materielle anlægsaktiver i alt	4	9.407.943	12.097.243
Anlægsaktiver i alt		9.407.943	12.097.243
Andre tilgodehavender		852.904	628.289
Periodeafgrænsningsposter		0	1.481
Tilgodehavender i alt		852.904	629.770
Likvide beholdninger		639	646
Omsætningsaktiver i alt		853.543	630.416
Aktiver i alt		10.261.486	12.727.659

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		900.000	600.000
Overført resultat		-3.009.364	-445.432
Egenkapital i alt		-2.109.364	154.568
Gæld til realkreditinstitutter		4.788.807	5.085.602
Kreditinstitutter i øvrigt		2.603.508	2.840.989
Ansvarlig lånekapital		989.606	3.299.706
Deposita		373.461	446.783
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	8.755.382	11.673.080
Gæld til realkreditinstitutter		480.196	419.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.445	20.531
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	6	3.123.827	460.480
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.615.468	900.011
Gældsforpligtelser i alt		12.370.850	12.573.091
Passiver i alt		10.261.486	12.727.659

Noter

1. Eksterne omkostninger

	2017	2016
	kr.	kr.
Ejendomsskatter mv.	125.167	126.399
Forsikringer	14.921	14.710
Vagtservice	0	0
Reparation og vedligeholdelse	61.148	82.757
EjendomsPasning	0	0
Ejendomsmægler	21.960	0
Udlejningsudgifter	1.557	0
Gebyrer	629	24.462
Regulering varmeregnskab, depositum mv.	23.023	0
	248.405	248.328

2. Andre driftsomkostninger

	2017	2016
	kr.	kr.
Revisor - Revision, opstilling årsrapport og bilag til selvangivelsen	25.000	25.000
Regnskabsmæssig assistance	5.513	6.300
Konsulentassistance	0	0
	30.513	31.300

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2017	2016
	kr.	kr.
Prioritetsrenter	104.791	210.052
Renter, bank	160.399	172.265
Renter, komplementar	133.100	115.000
Renter, skattekonto	1.467	788
Renter, kreditorer	1.484	0
	401.241	498.105

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings-ejendom kr.
Kostpris 1. januar 2017	12.073.400
Kostpris 31. december 2017	12.073.400
Værdiregulering 1. januar 2017	23.843
Årets værdiregulering	-2.689.300
Værdireguleringer 31. december 2017	-2.665.457
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2017	9.407.943

Værdiansættelsen af ejendommen er opgjort ud fra det forventede afkast ved fuld udlejning. Som afkastprocent er anvendt 7,25%. En regulering af afkastkravet +/- 1 % vil medføre en værdiregulering af ejendommen med cirka +1,4 mio./ -1,1 mio. kr.

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	31/12 2017 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	5.041.603	252.796	3.777.623
Gæld til kreditinstitutter	2.830.908	227.400	1.693.908
Depositum	373.461	0	373.461
	8.245.972	480.196	5.844.992

6. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

	2017 kr.	2016 kr.
Merværdiafgift	606.231	460.306
Gældsbev.	2.500.000	
Øvrig gæld	17.596	174
	3.123.827	460.480

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.041, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 9.408.

I ejendommen er der herudover tinglyst ejerpantebrev på t.kr. 4.500 til sikkerhed for kreditinstitut.