

K/S HÅNDVÆRKERSVINGET 11

Tingskiftevej 5
2900 Hellerup

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

19/06/2017

Janne Ahlgren 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: 01/01/2016 - 31/12/2016

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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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 12/06/2017

Direktion

Janne Ahlgren Lønberg

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 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 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, 12/06/2017

Lasse Nørgård

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

Selskabets investeringsejendom er blevet målt til en af ledelsen skønnet dagsværdi ud fra et afkastkrav på 6,0 % af fremtidig nettoleje. Det er ledelsens vurdering, at værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom er forbundet med usikkerhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

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. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Resultatopgørelse

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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris med tillæg af omkostninger ved erhvervelsen. Investeringsjendomme 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 lejekontrakters 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

Gældsforpligtelser måles i henhold til Årsregnskabslovens § 38 til dagsværdi. Eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien for realkreditlån og tilsvarende børsnoterede finansielle forpligtelser opgøres til børskursen pr. balancedagen. Dagsværdien for ikke-noterede finansielle forpligtelser opgøres til den værdi som forpligtelserne skønnes at kunne blive indfriet til på balancedagen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		845.580	822.341
Eksterne omkostninger	1	-248.328	-502.370
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		94.193	314.037
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		0	115.003
Bruttoresultat		691.445	749.011
Andre driftsomkostninger	2	-31.300	-32.350
Resultat af ordinær primær drift		660.145	716.661
Andre finansielle indtægter		127.505	0
Øvrige finansielle omkostninger	3	-498.105	-515.735
Ordinært resultat før skat		289.545	200.926
Årets resultat		289.545	200.926
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		289.545	200.926
I alt		289.545	200.926

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		12.097.243	12.003.050
Materielle anlægsaktiver i alt	4	12.097.243	12.003.050
Anlægsaktiver i alt		12.097.243	12.003.050
Andre tilgodehavender		628.289	600.000
Periodeafgrænsningsposter		1.481	0
Tilgodehavender i alt		629.770	600.000
Likvide beholdninger		646	0
Omsætningsaktiver i alt		630.416	600.000
Aktiver i alt		12.727.659	12.603.050

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		600.000	600.000
Overført resultat		-445.432	-734.977
Egenkapital i alt		154.568	-134.977
Gæld til realkreditinstitutter		5.085.602	5.425.271
Kreditinstitutter i øvrigt		2.840.989	2.883.138
Ansvarlig lånekapital		3.299.706	2.566.050
Deposita		446.783	442.870
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	11.673.080	11.317.329
Gæld til realkreditinstitutter		419.000	582.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	106.210
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.531	1.094
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	6	460.480	731.394
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		900.011	1.420.698
Gældsforpligtelser i alt		12.573.091	12.738.027
Passiver i alt		12.727.659	12.603.050

Noter

1. Eksterne omkostninger

	2016	2015
	kr.	kr.
Ejendomsskatter mv.	126.399	124.432
Forsikringer	14.710	12.651
Vagtservice	0	0
Reparation og vedligeholdelse	82.757	338.216
EjendomsPasning	0	0
Ejendomsmægler	0	0
Udlejningsudgifter	0	0
Gebyrer	24.462	1.668
Regulering varmeregnskab, depositum mv.	0	25.403
	248.328	502.370

2. Andre driftsomkostninger

	2016	2015
	kr.	kr.
Revisor - Revision, opstilling årsrapport og bilag til selvangivelsen	25.000	25.000
Regnskabsmæssig assistance	6.300	7.350
Konsulentassistance	0	0
	31.300	32.350

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2016	2015
	kr.	kr.
Prioritetsrenter	210.052	226.763
Renter, bank	172.265	183.956
Renter, komplementar	115.000	96.500
Renter, skattekonto	788	8.516
	515.735	515.735

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings-ejendom kr.
Kostpris 1. januar 2016	12.073.400
Kostpris 31. december 2016	12.073.400
Værdiregulering 1. januar 2016	-70.350
Årets værdiregulering	94.193
Værdireguleringer 31. december 2016	23.843
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016	12.097.243

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	31/12 2016 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	5.290.602	205.000	4.265.602
Gæld til kreditinstitutter	3.054.989	214.000	1.984.989
Depositum	446.783	0	446.783
	8.792.374	419.000	6.697.374

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

	2016 kr.	2015 kr.
Merværdiafgift	460.306	240.148
Skyldigt varmeregnskab	0	8
Øvrig gæld	174	483.246
	460.480	731.394

7. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er blevet målt til en af ledelsen skønnet dagsværdi ud fra et afkastkrav på 6,0 % af fremtidig nettoleje. Det er ledelsens vurdering, at værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom er forbundet med usikkerhed.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.418, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 12.097.

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