

# **K/S HÅNDVÆRKERSVINGET 11**

Immortellevej 9  
2950 Vedbæk

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**22/06/2016**

**Christian Lønberg**  
**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

K/S HÅNDVÆRKERSVINGET 11  
Immortellevej 9  
2950 Vedbæk

CVR-nr: 29809038  
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

**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 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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 20/06/2016

## Direktion

Janne Ahlgren Lønberg

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i K/S Håndværkersvinget 11

Påtegning på årsregnskabet

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Håndværkersvinget 11 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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, 20/06/2016

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 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning .....		822.341	804.713
Eksterne omkostninger .....	1	-502.370	-256.644
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		314.037	88.255
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....		115.003	82.079
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>749.011</b>	<b>718.403</b>
Andre driftsomkostninger .....	2	-32.350	-34.787
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>716.661</b>	<b>683.616</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....	3	-515.735	-514.513
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>200.926</b>	<b>169.103</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>200.926</b>	<b>169.103</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		200.926	169.103
<b>I alt .....</b>		<b>200.926</b>	<b>169.103</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme .....		12.003.050	11.689.013
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>12.003.050</b>	<b>11.689.013</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>12.003.050</b>	<b>11.689.013</b>
Andre tilgodehavender .....		600.000	600.222
Periodeafgrænsningsposter .....		0	1.847
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>600.000</b>	<b>602.069</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>600.000</b>	<b>602.069</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>12.603.050</b>	<b>12.291.082</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		600.000	600.000
Overført resultat .....		-734.977	-935.903
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>-134.977</b>	<b>-335.903</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		5.425.271	5.738.274
Kreditinstitutter i øvrigt .....		2.883.138	3.275.483
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		442.870	438.345
Ansvarlig lånekapital .....		2.566.050	2.356.050
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>11.317.329</b>	<b>11.808.152</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		582.000	389.909
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt .....		106.210	105.431
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		1.094	65.362
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....	7	731.394	258.131
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.420.698</b>	<b>818.833</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>12.738.027</b>	<b>12.626.985</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>12.603.050</b>	<b>12.291.082</b>

# Noter

## 1. Eksterne omkostninger

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ejendomsskatter mv.	124.432	119.336
Forsikringer	12.651	12.483
Vagtservice	0	0
Reparation og vedligeholdelse	338.216	3.464
EjendomsPasning	0	0
Ejendomsmægler	0	0
Udlejningsudgifter	0	0
Gebyrer	1.668	321
Regulering varmeregnskab, depositum mv.	25.403	121.040
	<b>502.370</b>	<b>256.644</b>

## 2. Andre driftsomkostninger

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Revisor - Revision, opstilling årsrapport og bilag til selvangivelsen	25.000	26.540
Regnskabsmæssig assistance	7.350	8.247
Konsulentassistance	0	0
	<b>32.350</b>	<b>34.787</b>

## 3. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsrenter	226.763	277.006
Renter, bank	183.956	194.707
Renter, komplementar	96.500	92.800
Renter, skattekonto	8.516	0
	<b>515.735</b>	<b>514.513</b>

**4. Materielle anlægsaktiver i alt**

	<b>Investerings-ejendom kr.</b>
Kostpris 1. januar 2015	12.073.400
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>12.073.400</b>
Værdiregulering 1. januar 2015	-384.387
Årets værdiregulering	314.037
<b>Værdireguleringer 31. december 2015</b>	<b>-70.350</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015</b>	<b>12.003.050</b>

**5. Egenkapital i alt**

	<b>1/1 2015 kr.</b>	<b>Forslag til årets resultat-disponering kr.</b>	<b>31/12 2015 kr.</b>
Kontant indskud	600.000		600.000
Overført resultat	-935.903	200.926	-734.977
	<b>-335.903</b>	<b>200.926</b>	<b>-134.977</b>

**6. Langfristede gældsforpligtelser i alt**

	<b>31/12 2015 Gæld i alt</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Prioritetsgæld	5.623.271	198.000	4.631.271
Gæld til kreditinstitutter	3.267.318	384.000	1.347.138
Depositum	442.870	0	442.870
	<b>9.333.279</b>	<b>582.000</b>	<b>6.423.279</b>

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

	<b>2015 kr.</b>	<b>2014 kr.</b>
Merværdiafgift	240.148	184.463
Øvrig gæld	491.246	73.668
	<b>731.394</b>	<b>258.131</b>

## **8. 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.

## **9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.623, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 12.003.

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