

K/S Svanningevej 8, Aalborg

Bolbrovænge 23A
2960 Rungsted Kyst
CVR-nr. 30 20 37 39

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 13. juni 2018

Dirigent

Jan S. Hove



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10



Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Svanningevej 8, Aalborg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst , den 13. juni 2018

Bestyrelsen

Bent Larsen

Jan S. Hove



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Svanningevej 8, Aalborg

Erklæring om udvidet gennemgang

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Svanningevej 8, Aalborg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.



Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Søborg, den 13. juni 2018

2talRevision

Registreret revisionsfirma
CVR-nr. 29091331

Morten Thornberg
Registreret revisor
mne30101



Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

K/S Svanningevej 8, Aalborg
Bolbrovænge 23A
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr.	30 20 37 39
Stiftelsesdato:	20. december 2006
Hjemstedskommune:	Hørsholm
Regnskabsår:	1. januar - 31. december 2017

Bestyrelse

Bent Larsen
Jan S. Hove
Morten Rasmussen

Direktion

Revisor

2talRevision
Registreret revisionsfirma
Medlem af FSR • danske revisorer
Generatorvej 37
2860 Søborg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 13. juni 2018 på selskabets adresse.



Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og udleje erhvervsjendommen, der er erhvervet den 31. december 2006 og beliggende:

Svanningevej 8, Aalborg

Der er i kommanditselskabet tegnet 400 andele fordelt på 3 kommanditister.

Ejendommen er fuldt udlejet.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der vurderes ikke at knytte sig særlige usikkerheder ved indregning og måling i forbindelse med årsrapporten for 2017, og det er ledelsens vurdering, at der ikke knytter sig særlige risici til selskabets virksomhed ud over, hvad der følger af den generelle branche- og samfundsmæssige udvikling.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Det regnskabsmæssige resultat udgør et overskud på 179 t.kr., hvilket er et tilfredsstillende resultat.

Investeringsjendommen er vurderet til en dagspris på 5.700 t.kr., svarer til et afkast på ca. 6,25 %, beregnet på baggrund af ny aftalt lejeindtægt i september 2015. I 2006 blev ejendommen anskaffet til et afkastkrav på 6,2 % p.a.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2017	2016
	kr.	kr.
1 Lejeindtægter	472.354	453.203
Driftsomkostninger, ejendomme	-98.603	-90.076
Andre eksterne omkostninger	-10.323	-11.050
Resultat af ordinær drift	363.428	352.077
Værdiregulering, investeringsejendom	0	-300.000
Dagsværdiregulering af gæld	-16.122	1.380
2 Finansielle omkostninger	-168.355	-174.017
Resultat før skat	178.951	-120.560
Skat af årets resultat	0	0
ÅRETS RESULTAT	178.951	-120.560
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat til næste år	178.951	
Resultatdisponering i alt	178.951	



Balance pr. 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Investeringsejendom	5.700.000	5.700.000
3 Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.700.000</u>	<u>5.700.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>5.700.000</u>	<u>5.700.000</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>5.700.000</u></u>	<u><u>5.700.000</u></u>



Balance pr. 31. december

Passiver

Note	2017 kr.	2016 kr.
Stamkapital	759.250	669.250
Overført resultat	160.156	-18.795
EGENKAPITAL I ALT	919.406	650.455
Prioritetsgæld	2.667.455	2.867.350
Gæld til tilknyttede virksomheder (langfristede)	145.689	151.692
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.813.144	3.019.042
Kortfristet gæld til banker	1.448.257	1.587.141
Anden gæld	303.176	234.599
4 Kortfristet del af langfristet gæld	216.017	208.763
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.967.450	2.030.503
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	4.780.594	5.049.545
PASSIVER I ALT	5.700.000	5.700.000
5 Eventualforpligtelser		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Anvendt regnskabspraksis		



Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2017	2016
	kr.	kr.
Virksomhedskapital		
Saldo primo	669.250	631.250
Kapitalforhøjelse	90.000	38.000
Saldo ultimo	759.250	669.250
Overført resultat		
Saldo primo	-18.795	101.765
Årets resultat	178.951	-120.560
Saldo ultimo	160.156	-18.795



Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>		
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>		
1 Finansielle omkostninger				
Renter, DLR Kredit, prioritetsgæld	58.825	56.921		
Renter, Sparekassen	101.945	109.545		
Renter, komplementer	7.585	7.551		
	<u>168.355</u>	<u>174.017</u>		
		Investering sejendom		
		<u>kr.</u>		
2 Materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo		6.397.595		
Kostpris ultimo		<u>6.397.595</u>		
Dagsværdiregulering primo		-397.595		
Dagsværdiregulering året		-300.000		
Dagsværdiregulering ultimo		<u>-697.595</u>		
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>5.700.000</u>		
	Gæld i alt	Afdrag	Langfristet	Restgæld
	<u>31.12.2017</u>	<u>2018</u>	<u>del</u>	<u>efter 5 år</u>
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	2.883.472	216.017	2.667.455	1.781.062
Gæld til tilknyttede virksomheder	145.689	0	145.689	0
	<u>3.029.161</u>	<u>216.017</u>	<u>2.813.144</u>	<u>1.781.062</u>
4 Eventualforpligtelser				
Ingen				



Noter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der givet pant i selskabets ejendom for nom. 3.232 tkr. Restgæld pr. 31. december 2017 udgør 2.883 tkr. Ejendommens værdi udgør pr. 31. december 2017 i alt 5.700 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der givet pant i selskabets ejendom for nom. 2.600 tkr. Gælden til banken udgør pr. 31. december 2017 i alt 1.448 tkr. Ejendommens værdi udgør pr. 31. december 2017 i alt 5.700 tkr.



Noter

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Svanningevej 8, Aalborg for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Indtægter omfatter lejeindtægter fra udlejningsejendommen.

Driftomkostninger, ejendomme

Driftomkostninger omfatter omkostninger til skatter, forsikringer og vedligeholdelse af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og revisor.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger

Skat af årets resultat

Der er ikke afsat skat i årsregnskabet, da skatteforpligtelsen påhviler de enkelte kommanditister.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendom måles til dagsværdi, og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Værdiansættelsen foretages på grundlag af en afkastbaseret markedsværdi.

Til beregning af dagsværdi anvendes samme afkastsats, som blev anvendt i prospektet ved ejendommens erhvervelse, medmindre der indtræffer væsentlige ændringer til afkastkrav på ejendomsinvesteringer.



Noter

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealisationsværdien.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jan Storgaard Hove

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-693306687082
Tidspunkt for underskrift: 13-06-2018 kl.: 13:49:02
Underskrevet med NemID

Bent Larsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-945664905345
Tidspunkt for underskrift: 13-06-2018 kl.: 15:34:13
Underskrevet med NemID

Morten Thornberg

Som Revisor NEM ID
RID: 1138888827159
Tidspunkt for underskrift: 13-06-2018 kl.: 15:37:26
Underskrevet med NemID

Jan Storgaard Hove

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-693306687082
Tidspunkt for underskrift: 13-06-2018 kl.: 16:19:11
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: e1e34cdbwqNp11720641

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.