

K/S Svanningevej 8, Aalborg

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

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31. maj 2019

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 2018 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 31. maj 2019

Bestyrelsen

Bent Larsen

Jan S. Hove



Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i K/S Svanningevej 8, Aalborg

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Svanningevej 8, Aalborg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.



Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang (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 31. maj 2019

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 2018

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 31. maj 2019 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 2018, 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 192 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	2018 kr.	2017 kr.
1 Lejeindtægter	515.664	472.354
Driftsomkostninger, ejendomme	-149.595	-98.603
Andre eksterne omkostninger	-11.200	-10.323
Resultat af ordinær drift	354.869	363.428
Dagsværdiregulering af gæld	-5.966	-16.122
2 Finansielle omkostninger	-157.008	-168.355
Resultat før skat	191.895	178.951
Skat af årets resultat	0	0
ÅRETS RESULTAT	191.895	178.951
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat til næste år	191.895	
Resultatdisponering i alt	191.895	



Balance pr. 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</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>
Andre tilgodehavender	400	0
Tilgodehavender i alt	<u>400</u>	<u>0</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>5.700.400</u></u>	<u><u>5.700.000</u></u>



Balance pr. 31. december

Passiver

Note	2018 kr.	2017 kr.
Stamkapital	759.250	759.250
Overført resultat	352.051	160.156
EGENKAPITAL I ALT	1.111.301	919.406
Prioritetsgæld	2.458.317	2.667.455
Gæld til tilknyttede virksomheder (langfristede)	144.398	145.689
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.602.715	2.813.144
Kortfristet gæld til banker	1.499.690	1.448.257
Anden gæld	270.250	303.176
4 Kortfristet del af langfristet gæld	216.444	216.017
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.986.384	1.967.450
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	4.589.099	4.780.594
PASSIVER I ALT	5.700.400	5.700.000
5 Eventualforpligtelser		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Anvendt regnskabspraksis		



Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2018	2017
	kr.	kr.
Virksomhedskapital		
Saldo primo	759.250	669.250
Kapitalforhøjelse	0	90.000
Saldo ultimo	759.250	759.250
Overført resultat		
Saldo primo	160.156	-18.795
Årets resultat	191.895	178.951
Saldo ultimo	352.051	160.156



Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
1 Finansielle omkostninger		
Renter, DLR Kredit, prioritetsgæld	46.539	58.825
Renter, Sparekassen	103.122	101.945
Renter, komplementer	7.284	7.585
Renter, Skattekontoen	63	0
	<u>157.008</u>	<u>168.355</u>
		Investering
		sejendom
		<u>kr.</u>
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		6.397.595
Kostpris ultimo		<u>6.397.595</u>
Dagsværdiregulering primo		-697.595
Dagsværdiregulering ultimo		<u>-697.595</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>5.700.000</u>

Selskabets investeringsejendom er en industri-ejendom på 1.238 m² beliggende i Aalborg. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model og følgende væsentlige forudsætninger:

- Normaliseret dritsafkast 356 tkr.
- Fradrag for nuværende topgang 0 tkr.
- Forventet reoveringsomkostninger i 2020 er fastsat til 41 tkr.
- Afkastkrav 6,25 % pr. 31. december 2018 (6,25 % pr. 31. december 2017)
- En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdian med 422 tkr.

Ejendommen er værdiansat til 4,6 tkr./ m²

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.



Noter

	<u>Gæld i alt</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Langfristet</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>31.12.2018</u>	<u>2019</u>	<u>del</u>	<u>efter 5 år</u>
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	2.674.762	216.444	2.458.317	1.568.150
Gæld til tilknyttede virksomheder	144.398	0	144.398	0
	<u>2.819.160</u>	<u>216.444</u>	<u>2.602.715</u>	<u>1.568.150</u>

4 Eventualforpligtelser

Ingen

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 2018 udgør 2.675 tkr. Ejendommens værdi udgør pr. 31. december 2018 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 2018 i alt 1.499 tkr. Ejendommens værdi udgør pr. 31. december 2018 i alt 5.700 tkr.



Noter

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Svanningevej 8, Aalborg for 2018 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

Investeringsjendom 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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.

Prioritetsgæld 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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.

Bent Larsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-945664905345
Tidspunkt for underskrift: 03-06-2019 kl.: 11:57:01
Underskrevet med NemID

Jan Storgaard Hove

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-693306687082
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2019 kl.: 18:25:50
Underskrevet med NemID

Jan Storgaard Hove

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-693306687082
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2019 kl.: 18:25:50
Underskrevet med NemID

Morten Thornberg

Som Revisor NEM ID
RID: 1138888827159
Tidspunkt for underskrift: 03-06-2019 kl.: 12:54:18
Underskrevet med NemID

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.