

**K/S Svanningevej 8, Aalborg**

**Bolbrovænge 23A**

**2960 Rungsted Kyst**

CVR-nr. 30 20 37 39

**Årsrapport 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 13. juni 2016

---

**Dirigent**

Jan S. Hove

MEDLEM AF  
DANSKE REVISORER

---

**FSR\***

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar 2015 - 31. december 2015</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## 2talRevision

### Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for K/S Svanningevej 8, Aalborg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 13. juni 2016

### Bestyrelsen

Bent Larsen

Jan S. Hove

## 2talRevision

### Den uafhængige revisors erklæringer

#### Til kommanditisterne i K/S Svanningevej 8, Aalborg

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Svanningevej 8, Aalborg for regnskabsåret 1. januar 2015 til 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for selskabets udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisions-handlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Den uafhængige revisors erklæringer

## **2talRevision**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Søborg, den 13. juni 2016

#### **2talRevision**

Registreret Revisionsfirma

CVR-nr.: 29 09 13 31

Morten Thornberg  
Registreret revisor

## 2talRevision

### Ledelsesberetning

### Selskabsoplysninger

K/S Svanningevej 8, Aalborg  
c/o Jan S. Hove  
Bolbrovænge 23A  
2960 Rungsted Kyst

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

### Bestyrelse

Bent Larsen  
Jan S. Hove

### Komplementar

Komplementarselskabet Svanningevej 8, Aalborg ApS  
c/o Jan S. Hove  
Bolbrovænge 23A  
2960 Rungsted Kyst  
CVR-nr.: 30 17 27 60

### Revisor

2talRevision Registreret Revisionsfirma  
Generatorvej 37  
2860 Søborg

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 13. juni 2016 på selskabets adresse.

## 2talRevision

### 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.

#### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Det regnskabsmæssige resultat udgør et overskud på 255.127 kr. Det regnskabsmæssige resultat før vær-direguleringer andrager et underskud på 246.242 kr., hvilket er tilfredsstillende resultat, henset til ny le-jekontrakt og resultat før værdireguleringer.

Investeringsejendommen er vurderet til en dagspris på 6.000 t.kr., svarer til et afkast på ca. 6,24 %, be-regnet på baggrund af ny aftalt lejeindtægt i september 2015. I 2006 blev ejendommen anskaffet til et afkastkrav på 6,2 % p.a.

#### Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
Lejeindtægter	540.131	515.672
1 Driftsomkostninger, ejendomme	-98.870	-291.796
2 Andre eksterne omkostninger	<u>-10.250</u>	<u>-14.324</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>431.011</b>	<b>209.551</b>
Værdiregulering, investeringsejendom	-500.000	0
Dagsværdiregulering af gæld	-1.369	1.648
3 Finansielle omkostninger	<u>-175.884</u>	<u>-206.114</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>-246.242</u></b>	<b><u>5.085</u></b>
<b>Der foreslås fordelt således:</b>		
Reserve for dagsværdi af investeringsaktiver	-102.405	
Overført resultat til næste år	<u>-143.837</u>	
<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b><u>-246.242</u></b>	



## Balance pr. 31. december

### Aktiver

<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendom	<u>6.000.000</u>	<u>6.500.000</u>
4 <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.000.000</u></b>	<b><u>6.500.000</u></b>
 <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	 <b><u>6.000.000</u></b>	 <b><u>6.500.000</u></b>
 Periodeafgrænsningsposter	 <u>29.040</u>	 <u>0</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>29.040</u></b>	<b><u>0</u></b>
 <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	 <b><u>29.040</u></b>	 <b><u>0</u></b>
 <b>AKTIVER I ALT</b>	 <b><u>6.029.040</u></b>	 <b><u>6.500.000</u></b>

## Balance pr. 31. december

### Passiver

<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
Stamkapital	631.250	601.250
Reserve for dagsværdi på investeringsejendomme	0	102.405
Overført resultat	<u>101.765</u>	<u>245.602</u>
<b>5 EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>733.015</u></b>	<b><u>949.257</u></b>
6 Prioritetsgæld	3.233.369	3.232.000
Forudbetalt leje	187.272	229.773
Gæld til tilknyttet virksomhed	<u>151.016</u>	<u>150.373</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.571.657</u></b>	<b><u>3.612.146</u></b>
Bankgæld	1.682.365	1.933.436
7 Anden gæld	<u>42.003</u>	<u>5.161</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.724.368</u></b>	<b><u>1.938.597</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b><u>5.296.025</u></b>	<b><u>5.550.743</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>6.029.040</u></b>	<b><u>6.500.000</u></b>
8 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser		
9 Nærtstående parter		

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1 Driftsomkostninger, ejendomme</b>		
Ejendomsskatter	31.568	31.549
Ejendomsforsikring	28.754	28.308
Aalborg forsyning	27.862	14.139
Vedligeholdelse	10.687	217.800
	<b>98.871</b>	<b>291.796</b>
<b>2 Andre eksterne omkostninger</b>		
Revision	10.250	10.250
Administration	0	1.074
Diverse gebyrer	0	3.000
	<b>10.250</b>	<b>14.324</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, DLR Kredit, prioritetsgæld	45.493	60.310
Renter, Sparekassen	122.873	138.100
Renter, komplementer	7.518	7.704
	<b>175.884</b>	<b>206.114</b>
		<b>Investe- rings- ejendom</b>
		<b>kr.</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		6.397.595
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>6.397.595</b>
Dagsværdiregulering, primo		102.405
Værdiregulering i året		-500.000
<b>Dagsværdiregulering ultimo</b>		<b>-397.595</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>6.000.000</b>
<b>Offentlig ejendomsvurdering 01.10.2015</b>		<b>4.150.000</b>

## Noter

	<b>Stamkapital</b>	<b>Reserve for dagsværdi på investeringse jendomme</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>5 Egenkapitalopgørelse</b>				
Saldo primo	601.250	102.405	245.602	949.257
Kontant indskud i året	30.000	0	0	30.000
Årets resultat	0	-102.405	-143.838	-246.243
	<b>631.250</b>	<b>0</b>	<b>101.764</b>	<b>733.014</b>

Stamkapitalen består af 400 kommanditanparter af 1.000 kr., svarende til 400.000 kr., hvoraf der er indbetalt 400.000 kr.

**6 Prioritetsgæld**

	<b>Nominel restgæld</b>	<b>Dagsværdi restgæld</b>	<b>Næste års afdrag</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
DLR-Kredit	3.232.000	3.233.369	0	2.660.069
	<b>3.232.000</b>	<b>3.233.369</b>	<b>0</b>	<b>2.660.069</b>

**7 Anden gæld**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Skyldig moms	42.003	5.161
	<b>42.003</b>	<b>5.161</b>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>8 Eventualforpligtelser og pantsætninger</b>		
Bankgæld er sikret ved pant i ejendom		
Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom	<u>6.000.000</u>	<u>6.500.000</u>

### 9 Nærtstående parter

Nærtstående parter for K/S Svanningevej 8, Aalborg udgøres af Komplementarselskabet Svanningevej 8, Aalborg ApS samt bestyrelsen.

Transaktioner mellem nærtstående parter og K/S Svanningevej 8, Aalborg i 2015 udgøres afdrag på lån kr. 6.875 og skyldige renter på 7.518 kr.

## 2talRevision

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Svanningevej 8, Aalborg for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelse

#### Lejeindtægter

Indtægter omfatter lejeindtægter fra udlejningsejendommen.

#### Driftsomkostninger, ejendomme

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og revisor.

#### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

#### Skat

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

## 2talRevision

### Anvendt regnskabspraksis

#### Balance

##### Tilgodehavender

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

##### 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.

##### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi beregnet ud fra kursen på det fastforrentede obligationslån.

##### Gældsforpligtelser

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

## Jan Storgaard Hove

Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 13-06-2016 kl.: 21:07:59

 NEM ID

## Bent Larsen

Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 13-06-2016 kl.: 21:19:11

 NEM ID

## Morten Thornberg

Revisor

Underskrevet med NemID medarbejdersignatur

Tidspunkt for underskrift: 13-06-2016 kl.: 21:20:15

 NEM ID

## Jan Storgaard Hove

Dirigent

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 13-06-2016 kl.: 21:29:53

 NEM ID

Dette dokument er underskrevet med esignatur. Dokumentet er forseglet og tidsstemplet af uvildig og betroet tredjepart. Indlejret i dokumentet er det originale aftaledokument og et signeret dataobjekt for hver underskriver. Det signerede dataobjekt indeholder en matematisk hashværdi beregnet på det originale aftaledokument, så det altid kan påvises, at det er lige netop dette dokument der er underskrevet. Der er dermed altid mulighed for at validere originaliteten og gyldigheden af underskrifterne og disse kan altid lættes som bevisførelse.

Signaturen er OCES-certificeret og overholder derfor alle offentlige anbefalinger og lovgivninger for digitale signaturer. Med esignatur OCES - certificerede løsninger sikres det, at alle danske og europæiske lovgivninger bliver overholdt i forhold til personfølsomme oplysninger og gyldige digitale signaturer.

Ønsker du mere information om digitale dokumenter underskrevet med esignatur, kan du besøge vores videnscenter på [www.esignatur.dk/videnscenter](http://www.esignatur.dk/videnscenter)