

K/S Svanningevej 8, Aalborg

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

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31. maj 2017

Dirigent

Jan S. Hove



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	7
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11



Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2017

Bestyrelsen

Bent Larsen

Jan S. Hove



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Svanningevej 8, Aalborg

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Svanningevej 8, Aalborg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 for 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et etvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning (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 revision 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 revisionen 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 2017

2talRevision

Registreret revisionsfirma
CVR-nr. 29091331

Morten Thornberg
Registreret revisor



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 2016

Bestyrelse

Bent Larsen
Jan S. Hove

Direktion

Revisor

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

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 31. maj 2017 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 2016, 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

Årsregnskabsloven er ændret, så det ikke længere er muligt at klassificere foreslået udbytte som gæld i balancen. Forslag til udbytte er præsenteret som en særlige reserve under egenkapitalen. For en beskrivelse af praksisændringen og effekten på indeværende og foregående regnskabsår henvises til afsnittet "Ændring i anvendt regnskabspraksis" i anvendt regnskabspraksis.

Det regnskabsmæssige resultat udgør et underskud på 121 t.kr. Det regnskabsmæssige resultat før værdireguleringer og finansiering andrager et overskud på 352 t.kr., hvilket er et tilfredsstillende resultat.

Investeringsejendommen 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	2016 kr.	2015 kr.
Lejeindtægter	453.203	540.131
Driftsomkostninger, ejendomme	-90.076	-98.870
Andre eksterne omkostninger	-11.050	-10.250
Bruttoresultat	352.077	431.011
Værdiregulering, investeringsejendom	-300.000	-500.000
Dagsværdiregulering af gæld	1.380	-1.369
1 Finansielle omkostninger	-174.017	-175.884
ÅRETS RESULTAT	-120.560	-246.242
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat til næste år	-120.560	
Resultatdisponering i alt	-120.560	



Balance pr. 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Investeringsejendom	5.700.000	6.000.000
2 Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.700.000</u>	<u>6.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>5.700.000</u>	<u>6.000.000</u>
Periodeafgrænsningsposter	0	29.040
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>29.040</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>0</u>	<u>29.040</u>
AKTIVER I ALT	<u>5.700.000</u>	<u>6.029.040</u>



Balance pr. 31. december

Passiver

Note	2016 kr.	2015 kr.
Stamkapital	669.250	631.250
Overført resultat	-18.795	101.765
EGENKAPITAL I ALT	650.455	733.015
Prioritetsgæld	2.867.350	3.233.369
Forudbetalt leje	0	187.272
Gæld til tilknyttede virksomheder (langfristede)	151.692	151.016
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.019.042	3.571.657
Kortfristet gæld til banker	1.587.141	1.682.365
Anden gæld	234.599	42.003
3 Kortfristet del af langfristet gæld	208.763	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.030.503	1.724.368
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	5.049.545	5.296.025
PASSIVER I ALT	5.700.000	6.029.040
4 Eventualforpligtelser		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Anvendt regnskabspraksis		



Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2016	2015
	kr.	kr.
Virksomhedskapital		
Saldo primo	631.250	601.250
Kapitalforhøjelse	38.000	30.000
Saldo ultimo	669.250	631.250
Overført resultat		
Saldo primo	101.765	245.603
Årets resultat	-120.560	-143.838
Saldo ultimo	-18.795	101.765



Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>		
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>		
1 Finansielle omkostninger				
Renter, DLR Kredit, prioritetsgæld	56.921	45.493		
Renter, Sparekassen	109.545	122.873		
Renter, komplementer	7.551	7.518		
	<u>174.017</u>	<u>175.884</u>		
		Investe- rings- ejendom		
		<u>kr.</u>		
2 Materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo		6.397.595		
Kostpris ultimo		<u>6.397.595</u>		
Dagsværdiregulering , primo		-397.595		
Dagsværdiregulering ultimo		<u>-397.595</u>		
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>6.000.000</u>		
Offentlig ejendomsvurdering 01.10.2016		<u>4.150.000</u>		
	Gæld i alt	Afdrag	Langfristet	Restgæld
	31.12.2016	2017	del	efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	3.076.113	208.763	2.867.350	2.005.302
Gæld til tilknyttede virksomheder	151.692	0	151.692	0
	<u>3.227.805</u>	<u>208.763</u>	<u>3.019.042</u>	<u>2.005.302</u>
4 Eventualforpligtelser				
Ingen				
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Bankgæld er sikret ved pant i ejendom.				



Noter

6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Svanningevej 8, Aalborg for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabsloven er ændret, og som følge heraf er anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

- Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Ingen af ovenstående ændringer har nogen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for indeværende regnskabsår eller for sammenligningstallene.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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 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

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

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

Prioritetsgæld

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.

Gældsforpligtelser

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

Jan Storgaard Hove

Som Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID

PID: 9208-2002-2-693306687082

Tidspunkt for underskrift: 01-06-2017 kl.: 13:39:56



Bent Larsen

Som Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID

PID: 9208-2002-2-945664905345

Tidspunkt for underskrift: 01-06-2017 kl.: 12:07:16



Morten Thornberg

Som Registreret Revisor

Underskrevet med NemID medarbejdersignatur

RID: 113888827159

Tidspunkt for underskrift: 01-06-2017 kl.: 13:42:43



Jan Storgaard Hove

Som Dirigent

Underskrevet med privat NemID

PID: 9208-2002-2-693306687082

Tidspunkt for underskrift: 01-06-2017 kl.: 13:43:52



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 løftes som bevisførelse.

Signaturen er OCES-certificeret og overholder derfor alle offentlige anbefalinger og lovgivninger for digitale signaturer. Med esignatur OCES - certificerede løsning 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