

## K/S Svanningevej 8, Aalborg

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

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 28. juni 2024

**Dirigent**

---

Jan S. Hove

# Indholdsfortegnelse

---

## Side

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2

### **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

---

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 28. juni 2024

### Bestyrelsen

Joan 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 2023. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

# Revisors erklæring

---

## 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 28. juni 2024

### **2talRevision**

Registreret revisionsfirma  
CVR-nr. 29091331

Morten Thornberg  
registreret revisor  
MNE.nr.: 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 2023

## Bestyrelse

Joan Larsen  
Jan S. Hove

## Direktion

## Revisor

2talRevision  
Registreret revisionsfirma  
Medlem af FSR • danske revisorer  
Generatorvej 8D, 1. th.  
2860 Søborg

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 28. juni 2024 på selskabets adresse.

# Ledelsesberetning

---

## Beretning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at erhverve, eje, udvikle, og drive udlejningsvirksomhed med ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed mv.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der vurderes ikke at knytte sig særlige usikkerheder ved indregning og måling i forbindelse med årsrapporten for 2023, 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.

### Beskrivelse af udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Det regnskabsmæssige resultat udgør et overskud på 314 t.kr., hvilket er et tilfredsstillende resultat. Investeringsejendommen er vurderet til en dagspris på 6.300 t.kr., svarer til et afkast på ca. 7 %, beregnet på baggrund af normalindtjeningen. 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 for perioden 1. januar til 31. december

<u>Note</u>	2023	2022
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	434.607	213.231
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-19.700
<b>Resultat af ordinær drift</b>	<u>434.607</u>	<u>193.531</u>
1 Finansielle omkostninger	-120.772	-89.506
<b>Resultat før skat</b>	<u>313.835</u>	<u>104.025</u>
2 Skat af årets resultat	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><u>313.835</u></u>	<u><u>104.025</u></u>
<b>Der foreslås fordelt således:</b>		
Overført resultat til næste år	<u>313.835</u>	
<b>Resultatdisponering i alt</b>	<u><u>313.835</u></u>	



## Balance pr. 31. december

---

### Aktiver

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
3 Grunde og bygninger	<u>6.300.000</u>	<u>6.300.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.300.000</u></b>	<b><u>6.300.000</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>6.300.000</u></b>	<b><u>6.300.000</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>6.300.000</u></b>	<b><u>6.300.000</u></b>

## Balance pr. 31. december

### Passiver

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Virksomhedskapital	759.250	759.250
Overført resultat	2.213.539	1.899.704
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>2.972.789</b>	<b>2.658.954</b>
5 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	1.349.986	1.565.727
5 Gæld til tilknyttede virksomheder (langfristede)	150.049	143.588
5 Langfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.058.887	1.125.953
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.558.922</b>	<b>2.835.268</b>
Kortfristet gæld til banker	252.550	332.798
Anden gæld	299.997	257.309
5 Kortfristet del af langfristet gæld	215.742	215.671
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>768.289</b>	<b>805.778</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>3.327.211</b>	<b>3.641.046</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>6.300.000</b>	<b>6.300.000</b>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Medarbejderforhold		

## Egenkapitalopgørelse

---

	2023	2022
	kr.	kr.
<b>Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	759.250	759.250
<b>Saldo ultimo</b>	<b>759.250</b>	<b>759.250</b>
<b>Overført resultat</b>		
Saldo primo	1.899.704	1.795.679
Årets resultat	313.835	104.025
<b>Saldo ultimo</b>	<b>2.213.539</b>	<b>1.899.704</b>

## Noter

---

	2023	2022
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	6.461	6.373
Renteomkostninger til selskabsdeltagere og ledelse	75.934	49.341
Øvrige finansielle omkostninger	38.377	33.792
	<u>120.772</u>	<u>89.506</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Årets regulering af udskudt skat	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

## Noter

---

	<b>Investerings- ejendomme</b>
	<b>kr.</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	6.517.295
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.517.295</b>
Afskrivninger primo	-217.295
<b>Afskrivninger ultimo</b>	<b>-217.295</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.300.000</b>

Selskabets investeringsejendom er en industri-ejendom på 1.238 m<sup>2</sup> 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 450 t.kr.
- Fradrag for nuværende tomgang 0 t.kr.
- Forventet renoveringsomkostninger i 2023 er fastsat til 27 tkr.
- Afkastkrav 7 % pr. 31. december 2023 (6,25 % pr. 31. december 2022)
- En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 258 t.kr.

Ejendommen er værdiansat til 5 t.kr./ m<sup>2</sup>

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

## Noter

---

	Gæld i alt 31.12.2023	Afdrag 2024	Langfristet del	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	1.565.728	215.742	1.349.986	507.506
Gæld til tilknyttede virksomheder	150.049	0	150.049	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.058.887	0	1.058.887	0
	<u>2.774.664</u>	<u>215.742</u>	<u>2.558.922</u>	<u>507.506</u>

### 6 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 2023 udgør 1.566 t.kr. Ejendommens værdi udgør pr. 31. december 2023 i alt 6.220 t.kr.

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 2023 i alt 253 t.kr. Ejendommens værdi udgør pr. 31. december 2023 i alt 6.220 t.kr.

### 7 Medarbejderforhold

	2023	2022
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Svanningevej 8, Aalborg for 2023 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.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 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.

### Resultatopgørelse

#### Lejeindtægter

Indtægter omfatter lejeindtægter fra udlejningsejendommen.

#### Omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og handelsvarer

Råvarer og hjælpematerialer omfatter de omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, der er medgået at opnå årets omsætning.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Bruttofortjeneste / Bruttotab

Under henvisning til årsregnskabslovens § 32 har selskabet valgt ikke at vise nettoomsætningen og valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen i posten "Bruttofortjeneste" eller "Bruttotab".

Bruttofortjeneste omfatter lejeindtægter fra udlejningsejendommen, direkte omkostninger forbundet med ejendommen samt andre eksterne omkostninger.

#### Finansielle poster

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

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

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. balancedagen er opgjort ved anvendelse af afkastværdiberegninger, hvor de forventede pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration m.v. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminalværdi.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i vurderingerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

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

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



## jan S. Hove

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jan Storgaard Hove

Dirigent

ID: 115843a6-a8a6-4751-858c-af6da7ee2b0e

Tidspunkt for underskrift: 29-06-2024 kl.: 13:16:08

Underskrevet med MitID



## jan S. Hove

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jan Storgaard Hove

Bestyrelsesmedlem

ID: 115843a6-a8a6-4751-858c-af6da7ee2b0e

Tidspunkt for underskrift: 29-06-2024 kl.: 13:16:08

Underskrevet med MitID



## Joan Larsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Joan Larsen

Bestyrelsesmedlem

ID: 4b54b642-4552-459c-a86b-888e3d557668

Tidspunkt for underskrift: 02-07-2024 kl.: 19:17:10

Underskrevet med MitID



## Morten Thornberg

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Thornberg

Revisor

ID: 933c8e92-aa3d-43b0-9e15-50e90fff297b

Tidspunkt for underskrift: 02-07-2024 kl.: 19:33:31

Underskrevet med MitID

