

K/S Svanningevej 8, Aalborg

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

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 25. juni 2023

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	12

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 25. juni 2023

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 2022. 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 25. juni 2023

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 2022

Bestyrelse

Joan Larsen
Jan S. Hove

Revisor

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

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 25. juni 2023 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 2022, 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 119 t.kr., hvilket er et tilfredsstillende resultat.

Investeringsejendommen er vurderet til en dagspris på 6.300 t.kr., svarer til et afkast på ca. 6,25 %, 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

<u>Note</u>	<u>2022</u> <u>kr.</u>	<u>2021</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste	213.231	412.891
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-19.700	401.000
Resultat af ordinær drift	193.531	813.891
Finansielle indtægter	0	7.865
Finansielle omkostninger	-89.506	-85.728
Resultat før skat	104.025	736.028
1 Skat af årets resultat	0	0
ÅRETS RESULTAT	104.025	736.028
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat til næste år	104.025	
Resultatdisponering i alt	104.025	

Balance

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Investeringsejendomme	<u>6.300.000</u>	<u>6.200.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.300.000</u>	<u>6.200.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>6.300.000</u>	<u>6.200.000</u>
AKTIVER I ALT	<u>6.300.000</u>	<u>6.200.000</u>

Balance

Passiver

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Virksomhedskapital	759.250	759.250
Overført resultat	1.899.704	1.795.679
EGENKAPITAL I ALT	2.658.954	2.554.929
3 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	1.565.727	1.781.398
3 Gæld til tilknyttede virksomheder (langfristede)	143.588	156.773
3 Langfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.125.953	947.204
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.835.268	2.885.375
Kortfristet gæld til banker	332.798	258.582
Anden gæld	257.309	285.513
4 Kortfristet del af langfristet gæld	215.671	215.601
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	805.778	759.696
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	3.641.046	3.645.071
PASSIVER I ALT	6.300.000	6.200.000
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Medarbejderforhold		

Egenkapitalopgørelse

	2022	2021
	kr.	kr.
Virksomhedskapital		
Saldo primo	759.250	759.250
Saldo ultimo	759.250	759.250
Overført resultat		
Saldo primo	1.795.679	1.059.651
Årets resultat	104.025	736.028
Saldo ultimo	1.899.704	1.795.679

Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
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>
		Investerings- ejendomme
		kr.
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		6.397.595
Årets tilgang		<u>119.700</u>
Kostpris ultimo		<u>6.517.295</u>
Afskrivninger primo		-197.595
Dagsværdiregulering		<u>-19.700</u>
Afskrivninger ultimo		<u>-217.295</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>6.300.000</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 405 t.kr.
- Fradrag for nuværende tomgang 0 tkr.
- Forventet renoveringsomkostninger i 2023 er fastsat til 27 tkr.
- Afkastkrav 6,25 % pr. 31. december 2022 (6,25 % pr. 31. december 2021)
- En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdian med 288 t.kr.

Ejendommen er værdiansat til 5 t.kr./ m²

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

Noter

	Gæld i alt	Afdrag	Langfristet	Restgæld
	31.12.2022	2023	del	efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.781.398	215.671	1.565.727	918.074
Gæld til tilknyttede virksomheder	143.588	0	143.588	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.125.953	0	1.125.953	0
	<u>3.050.939</u>	<u>215.671</u>	<u>2.835.268</u>	<u>918.074</u>

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 2022 udgør 1.781 tkr. Ejendommens værdi udgør pr. 31. december 2022 i alt 6.300 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 2022 i alt 333 tkr. Ejendommens værdi udgør pr. 31. december 2022 i alt 6.300 tkr.

6 Medarbejderforhold

	2022	2021
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Svanningevej 8, Aalborg for 2022 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 indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af realkreditlån mv.

Skat af årets resultat

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

Anvendt regnskabspraksis

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 ejendommens 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 diskonteringsats 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 samt kapitalandele i dattervirksomheder 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 nettosalgspris 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 nominal værdi.

Joan Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Bent Larsen

Bestyrelsesmedlem

ID: 5273568c-37df-45d2-8827-c744689f0d2f

Tidspunkt for underskrift: 25-06-2023 kl.: 17:17:34

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: 25-06-2023 kl.: 11:03:56

Underskrevet med MitID



jan S. Hove

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jan Storgaard Hove

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 25-06-2023 kl.: 11:03:56

Underskrevet med MitID



Morten Thornberg

Navnet returneret af dansk NemID var:

Morten Thornberg

Revisor

ID: 1138888827159

Tidspunkt for underskrift: 25-06-2023 kl.: 17:35:14

Underskrevet med NemID

NEM ID