

## **K/S Svanningevej 8, Aalborg**

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

## **Årsrapport 2019**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 12. september 2020

**Dirigent**

---

Jan S. Hove

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
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 2019 for K/S Svanningevej 8, Aalborg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Selskabets ledelse anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

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 12. september 2020

### Direktionen

### Bestyrelsen

Bent Larsen

Jan S. Hove

## Revisors erklæring

---

### 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 2019. 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

##### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers 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 12. september 2020

#### **2talRevision**

Registreret revisionsfirma  
CVR-nr. 29091331

Morten Thornberg  
registreret revisor  
MNE-nr. 30101

## 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

### Bestyrelse

Bent Larsen  
Jan S. Hove

### Direktion

### Revisor

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

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 12. september 2020 på selskabets adresse.

## Ledelsesberetning

---

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og udleje erhvervsejendommen, 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 2019, 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 280 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

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	407.932	354.869
<b>Resultat af ordinær drift</b>	407.932	354.869
Finansielle indtægter	15.835	0
Finansielle omkostninger	-143.772	-162.974
<b>Resultat før skat</b>	<b>279.995</b>	<b>191.895</b>
1 Skat af årets resultat	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>279.995</b>	<b>191.895</b>
<b>Der foreslås fordelt således:</b>		
Overført resultat til næste år	279.995	
<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>279.995</b>	



## Balance

### Aktiver

<u>Note</u>	<u>2019</u> <u>kr.</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
2 Grunde og bygninger	5.700.000	5.700.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.700.000</b>	<b>5.700.000</b>
 <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	 <b>5.700.000</b>	 <b>5.700.000</b>
 Andre tilgodehavender	 0	 400
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>0</b>	<b>400</b>
 <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	 <b>0</b>	 <b>400</b>
 <b>AKTIVER I ALT</b>	 <b>5.700.000</b>	 <b>5.700.400</b>

## Balance

### Passiver

Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital	759.250	759.250
Overført resultat	632.046	352.051
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>1.391.296</b>	<b>1.111.301</b>
4 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	2.224.139	2.458.317
4 Gæld til tilknyttede virksomheder (langfristede)	144.423	144.398
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.368.562</b>	<b>2.602.715</b>
Kortfristet gæld til banker	1.463.536	1.499.690
Anden gæld	258.263	270.250
5 Kortfristet del af langfristet gæld	218.343	216.444
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.940.142</b>	<b>1.986.384</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>4.308.704</b>	<b>4.589.099</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>5.700.000</b>	<b>5.700.400</b>
6 Eventualforpligtelser		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

---

	2019	2018
	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	352.051	160.156
Årets resultat	279.995	191.895
<b>Saldo ultimo</b>	<b>632.046</b>	<b>352.051</b>

## Noter

	<b>Drifts- materiel kr.</b>
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	6.397.595
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.397.595</b>
Dagsværdiregulering primo	-697.595
<b>Afskrivninger ultimo</b>	<b>-697.595</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.700.000</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 408 t.kr.
- Fradrag for nuværende topgang 0 tkr.
- Forventet renoveringsomkostninger i 2020 er fastsat til 41 tkr.
- Afkastkrav 6,25 % pr. 31. december 2019 (6,25 % pr. 31. december 2018)
- En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdian med 483 t.kr.

Ejendommen er værdiansat til 4,6 tkr./ m<sup>2</sup>

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

	<b>Gæld i alt</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>31.12.2019</b>	<b>2020</b>	<b>del</b>	<b>efter 5 år</b>
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	2.442.482	218.343	2.224.139	1.346.475
Gæld til tilknyttede virksomheder	144.398	0	144.398	0
	<b>2.586.880</b>	<b>218.343</b>	<b>2.368.537</b>	<b>1.346.475</b>

## Noter

### 3 Eventualforpligtelser

Ingen

### 4 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 2019 udgør 2.442 tkr. Ejendommens værdi udgør pr. 31. december 2019 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 2019 i alt 1.464 tkr. Ejendommens værdi udgør pr. 31. december 2019 i alt 5.700 tkr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Svanningevej 8, Aalborg for 2019 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

#### 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.

#### Lejeindtægter

Indtægter omfatter lejeindtægter fra udlejningsejendommen

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

#### 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 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 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.

#### 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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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.

## Jan Storgaard Hove

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-693306687082  
Tidspunkt for underskrift: 14-09-2020 kl.: 09:46:37  
Underskrevet med NemID

## Jan Storgaard Hove

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-693306687082  
Tidspunkt for underskrift: 14-09-2020 kl.: 09:46:37  
Underskrevet med NemID

## Bent Larsen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-945664905345  
Tidspunkt for underskrift: 14-09-2020 kl.: 11:56:21  
Underskrevet med NemID

## Morten Thornberg

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1138888827159  
Tidspunkt for underskrift: 14-09-2020 kl.: 11:57:28  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 0cad3b98nqt240535724

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](http://www.esignatur.dk).