

## K/S Svanningevej 8, Aalborg

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

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 12. juli 2021

Dirigent

---

Jan S. Hove

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	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 2020 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 12. juli 2021

### Bestyrelsen

Bent 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 2020. 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### 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. juli 2021

#### **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 2020

### Bestyrelse

Bent Larsen  
Jan S. Hove

### Direktion

### Revisor

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

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 12. juli 2021 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 2020, 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 428 t.kr., hvilket er et tilfredsstillende resultat.

Investeringsejendommen er vurderet til en dagspris på 5.799 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. Selskabet har ikke været påvirket af den igangværende coronapandemi.

## Resultatopgørelse

Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	422.974	407.932
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	99.000	0
<b>Resultat af ordinær drift</b>	521.974	407.932
Finansielle indtægter	0	15.835
Finansielle omkostninger	-94.369	-143.772
<b>Resultat før skat</b>	427.605	279.995
1 Skat af årets resultat	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>427.605</b>	<b>279.995</b>
<b>Der foreslås fordelt således:</b>		
Overført resultat til næste år	427.605	
<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>427.605</b>	



## Balance

---

### Aktiver

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
2 Grunde og bygninger	<u>5.799.000</u>	<u>5.700.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.799.000</u></b>	<b><u>5.700.000</u></b>
 <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	 <b><u>5.799.000</u></b>	 <b><u>5.700.000</u></b>
 <b>AKTIVER I ALT</b>	 <b><u>5.799.000</u></b>	 <b><u>5.700.000</u></b>

## Balance

### Passiver

Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital	759.250	759.250
Overført resultat	1.059.651	632.046
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>1.818.901</b>	<b>1.391.296</b>
3 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	2.004.864	2.224.139
3 Gæld til tilknyttede virksomheder (langfristede)	150.123	144.423
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.154.987</b>	<b>2.368.562</b>
Kortfristet gæld til banker	1.267.102	1.463.536
Anden gæld	338.231	258.263
4 Kortfristet del af langfristet gæld	219.779	218.343
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.825.112</b>	<b>1.940.142</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>3.980.099</b>	<b>4.308.704</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>5.799.000</b>	<b>5.700.000</b>
5 Eventualforpligtelser		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

---

	2020	2019
	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	632.046	352.051
Årets resultat	427.605	279.995
<b>Saldo ultimo</b>	<b>1.059.651</b>	<b>632.046</b>

## Noter

	2020	2019
	kr.	kr.
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	0	0
<b>1 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
	<b>0</b>	<b>0</b>
		<b>Grunde og bygninger</b>
		kr.
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		6.397.595
Årets tilgang		0
Årets afgang		0
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>6.397.595</b>
Værdireguleringer, primo		-697.595
Årets værdiregulering		99.000
<b>Afskrivninger ultimo</b>		<b>-598.595</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>5.799.000</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 372 t.kr.
- Fradrag for nuværende topgang 0 tkr.
- Forventet renoveringsomkostninger i 2020 er fastsat til 53 tkr.
- Afkastkrav 6,25 % pr. 31. december 2020 (6,25 % pr. 31. december 2019)
- En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdian med 430 t.kr.

Ejendommen er værdiansat til 4,7 tkr./ m<sup>2</sup>

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

## Noter

---

	Gæld i alt	Afdrag	Langfristet	Restgæld
	31.12.2020	2021	del	efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	2.224.643	219.779	2.004.864	1.136.588
	<b>2.224.643</b>	<b>219.779</b>	<b>2.004.864</b>	<b>1.136.588</b>

### 5 Eventualforpligtelser

Ingen

### 6 Pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der givet pant i selskabets ejendom for nom. 3.232 tkr. Restgæld pr. 31. december 2020 udgør 2.225 tkr. Ejendommens værdi udgør pr. 31. december 2020 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 2020 i alt 1.267 tkr. Ejendommens værdi udgør pr. 31. december 2020 i alt 5.700 tkr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Svanningevej 8, Aalborg for 2020 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### 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 samt amortisering af realkreditlån 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 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

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 leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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 Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-693306687082  
Tidspunkt for underskrift: 12-07-2021 kl.: 09:43:45  
Underskrevet med NemID

## Jan Storgaard Hove

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-693306687082  
Tidspunkt for underskrift: 12-07-2021 kl.: 09:43:45  
Underskrevet med NemID

## Bent Larsen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-945664905345  
Tidspunkt for underskrift: 12-07-2021 kl.: 10:49:13  
Underskrevet med NemID

## Morten Thornberg

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1138888827159  
Tidspunkt for underskrift: 12-07-2021 kl.: 12:03:51  
Underskrevet med NemID

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).

This document has esignatur Agreement-ID: 937b6455szH242720160