

K/S AF 22.12.2006

Sundkrogsgade 7
2100 København Ø

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

31/05/2019

Carsten Viggo Bæk
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

K/S AF 22.12.2006

Sundkrogsgade 7

2100 København Ø

Telefonnummer: 70229922

CVR-nr: 30237536

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 inklusive ledelsesberetningen for K/S af 22.12.2006.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet efter vor opfattelse giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar 2018 - 31. december 2018.

Endvidere giver ledelsesberetningen en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31/05/2019

Bestyrelse

Carsten Viggo Bæk

Lars Leo Thylander

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i køb, salg og udlejning af ejendomme og anden virksomhed, der er naturligt forbundet hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på DKK 2.535.736. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på DKK 60.572.305 og en egenkapital på DKK 14.573.604.

Selskabets egenkapital er i året ændret fra at udgøre 12.037.868 ved regnskabsårets begyndelse til at udgøre 14.573.604 ved regnskabsårets slutning.

Årets resultat er positivt påvirket af værdireguleringen af swap med DKK 1.205.825. Swapaftalen løber til 2020, hvor den i balancen indregnede forpligtelse på DKK 2.092.896 vedrørende negativ dagsværdi løbende frem til udløb vil blive udlignet og indtægtsført.

Selskabets ejendom er værdisat til DKK 60 mio.kr. på grundlag af en skønnet markedsværdi opgjort ved udlejning til markedsleje.

Det er ledelsens vurdering, at den i regnskabet anvendte værdi for ejendommen er forsvarlig under hensyn til de markedsrisici, som findes i markedet for denne type investeringsejendomme.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning modtaget opsigelse fra ejendommens lejer, hvilket vil kunne påvirke selskabets økonomiske stilling negativt. Ledelsen forventer at gennemføre en genudlejning til markedsleje inden nuværende lejes ophør i 4 kvartal 2019.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser.

I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 økonomiske 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af fast ejendom indregnes og periodeafgrænses, således at nettoomsætningen svarer til lejeindtægten for regnskabsperioden.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årest nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og - omkostninger, omkostninger i forbindelse med rentesikringsaftaler m.m. samt værdireguleringer af gæld til dagsværdi på balancetidspunktet.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat indregnes særskilt i kommanditisternes indkomstopgørelser og indgår således ikke i selskabet resultatopgørelse.

Balance

Investerings ejendomme.

Investerings ejendomme måles til markedsværdi, svarende til forventet salgsværdi til en uafhængig køber på balancetidspunktet. Ejendommens markedsværdi vurderes årligt. Årlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Markedsværdien fastsættes på baggrund af afkastbaserede beregningsmodeller på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 10 årlige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter. Ledelsen har fastlagt afkastkravet ud fra en vurdering af markedsf forholdene med vægt på lejeværdi, beliggenhed og ejendommens anvendelse, kontraktforhold, ejendommens vedligeholdelsesstand og det generelle renteniveau.

Investerings ejendommens værdi opgøres af selskabets ledelse. Der afskrives ikke på investerings ejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skat

Idet kommanditselskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter regnskabet ikke aktuel og udskudt skat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes med gældens kursværdi på balancetidspunktet. Værdireguleringen føres over resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning		4.441.346	4.406.062
Eksterne omkostninger		-550.180	-1.372.767
Administrationsomkostninger		-102.176	-61.271
Resultat af ordinær primær drift		3.788.990	2.972.024
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		55.873	215.413
Øvrige finansielle omkostninger		-1.309.127	-1.498.393
Årets resultat		2.535.736	1.689.044
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.535.736	1.689.044
I alt		2.535.736	1.689.044

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme		60.000.000	60.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	60.000.000	60.000.000
Anlægsaktiver i alt		60.000.000	60.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		55.873	4.396.153
Andre tilgodehavender		0	15.306
Tilgodehavender i alt		55.873	4.411.459
Likvide beholdninger		516.432	952.167
Omsætningsaktiver i alt		572.305	5.363.626
Aktiver i alt		60.572.305	65.363.626

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.	2	2.000	2.000
Overført resultat		14.571.604	12.035.868
Egenkapital i alt		14.573.604	12.037.868
Gæld til realkreditinstitutter		25.663.342	27.740.778
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		15.595.123	17.152.001
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	41.258.465	44.892.779
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	293.416
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		107.083	2.139.461
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		4.633.153	6.000.102
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.740.236	8.432.979
Gældsforpligtelser i alt		45.998.701	53.325.758
Passiver i alt		60.572.305	65.363.626

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	I alt kr.
Kostpris primo	41.262.945	41.262.945
Tilgang	0	0
Afgang	-0	-0
Kostpris ultimo	41.262.945	41.262.945
Værdiregulering primo	18.737.055	18.737.055
Årets værdiregulering	0	0
Værdiregulering ultimo	18.737.055	18.737.055
Regnskabsmæssig værdi ultimo	60.000.000	60.000.000

Selskabet ejer ejendommen Matr.nr. Ballerup By, Ballerup 19eb beliggende Metalbuen 66-68, Ballerup. Ejendommens areal på 3.107 m² er udlejes til erhverv.

Værdiansættelsen af ejendommen er baseret på aktuel markedsløje for denne type ejendomme.

2. Registreret kapital mv.

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Saldo primo	2.000	12.035.868	12.037.868
Årets resultat	0	2.535.736	2.535.736
Egenkapital ultimo	2.000	14.571.604	14.573.604

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt 01.01.2017	Gæld i alt 31.12.2018	Afdrag 2018	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	27.740.778	25.663.342	2.077.436	6.728.640
Anden gæld	17.152.001	15.595.123	1.556.888	15.595.123
	44.892.779	41.258.465	3.634.324	23.323.763

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig forpligtelser udover de i regnskabet anførte.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets engagement på T.DKK 25.663 med realkreditinstitutter er der pr. statusdagen ydet pant i selskabets ejendom nom. T.DKK 50.900.

Ingen af selskabets øvrige aktiver er pantsat eller stillet til sikkerhed.

Selskabets ejere har for selskabets realkredit og bankkredit kautioneret forholdsmæssigt i forhold til ejerskab.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	0