

# **K/S AF 22.12.2006**

Sundkrogsgade 7  
2100 København Ø

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**31/05/2018**

---

**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

CVR-nr:                    30237536  
Regnskabsår:            01/01/2017 - 31/12/2017

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017.

Endvidere giver ledelsesberetningen en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31/05/2018

## Bestyrelse

Carsten Viggo Bæk

Lars Leo Thylander

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Selskabet har fravalgt revision for det kommende regnskabsår, idet betingelserne herfor anses opfyldt.

# 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 1.689.044. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på DKK 65.363.626 og en egenkapital på DKK 12.037.868.

Selskabets egenkapital er i året ændret fra at udgøre 10.348.824 ved regnskabsårets begyndelse til at udgøre 12.037.868 ved regnskabsårets slutning.

Årets resultat er positivt påvirket af værdireguleringen af swap med DKK 1.163.391. Swapaftalen løber til 2020, hvor den i balancen indregnede forpligtelse på DKK 3.298.721 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 på afkastbaserede værdiansættelsesmodeller eller handelsværdier for tilsvarende ejendomme beliggende i samme geografiske område.

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 ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som vil kunne påvirke selskabets økonomiske stilling eller de i årsrapporten i øvrigt indeholdte oplysninger væsentligt.

# 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

### Investeringsjendomme.

Investeringsjendomme 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 samt kvalificerede skøn af de aktuelle markedsrisici, som knytter sig til geografisk beliggenhed og ejendommens anvendelse.

Investeringsjendommenes værdi opgøres af selskabets ledelse.

Der afskrives ikke på investeringsjendomme.

### 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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning .....		4.406.062	4.384.665
Eksterne omkostninger .....		-1.372.767	-929.340
Administrationsomkostninger .....		-61.271	-46.870
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>2.972.024</b>	<b>3.408.455</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		215.413	211.557
Andre finansielle indtægter .....			0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-1.498.393	-2.208.688
<b>Årets resultat .....</b>		<b>1.689.044</b>	<b>1.411.324</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		1.689.044	1.411.324
<b>I alt .....</b>		<b>1.689.044</b>	<b>1.411.324</b>



# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme .....		60.000.000	60.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>60.000.000</b>	<b>60.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>60.000.000</b>	<b>60.000.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		4.396.153	4.180.740
Andre tilgodehavender .....		15.306	10.359
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>4.411.459</b>	<b>4.191.099</b>
Likvide beholdninger .....		952.167	1.062.472
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>5.363.626</b>	<b>5.253.571</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>65.363.626</b>	<b>65.253.571</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....	2	2.000	2.000
Overført resultat .....		12.035.868	10.346.824
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>12.037.868</b>	<b>10.348.824</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		27.740.778	29.797.144
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		17.152.001	14.862.860
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>44.892.779</b>	<b>44.660.004</b>
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		293.416	293.416
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		2.139.461	2.038.221
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		6.000.102	7.913.106
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>8.432.979</b>	<b>10.244.743</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>53.325.758</b>	<b>54.904.747</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>65.363.626</b>	<b>65.253.571</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	I alt kr.
Kostpris primo	41.262.945	41.333.558
Tilgang	0	0
Afgang	-0	-0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>41.262.945</b>	<b>41.333.558</b>
Værdiregulering primo	18.737.055	18.737.055
Årets værdiregulering	0	0
<b>Værdiregulering ultimo</b>	<b>18.737.055</b>	<b>18.737.055</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>60.000.000</b>	<b>60.000.000</b>

## 2. Registreret kapital mv.

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Saldo primo	2.000	10.346.824	10.348.824
Årets resultat	0	1.689.044	1.689.044
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>2.000</b>	<b>12.035.868</b>	<b>12.037.868</b>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt 01.01.2017 kr.	Gæld i alt 31.12.2017 kr.	Afdrag 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	29.797.144	27.740.778	2.056.366	17.407.154
Anden gæld	14.862.860	17.196.498	0	17.196.498
	<b>44.660.004</b>	<b>44.937.276</b>	<b>2.056.366</b>	<b>34.603.652</b>

## 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig forpligtelser ud over de i regnskabet anførte.

## **5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for selskabets engagement med kreditinstitutter 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.