



www.addea.dk

addea københavn
amaliegade 35, 1
1256 københavn k

addea roskilde
skomagergade 13, 1
4000 roskilde

info@addea.dk
(+45) 70 20 07 68

K/S Gunnekær

c/o Steen Alva-Jørgensen
Bregnevej 30
2820 Gentofte
CVR-nr. 36 07 70 50

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 6. juni 2017

Steen Alva-Jørgensen
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Gunnekær.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 6. juni 2017

Bestyrelse

Steen Alva-Jørgensen
formand

Lars Alva-Jørgensen

Ida Elisabeth ALva-Jørgensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Gunnekær

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Gunnekær for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 for 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 revision 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 revisionen 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.

København, den 6. juni 2017

Addea Audit
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 36 07 49 81

Michel Laursen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Gunnekær c/o Steen Alva-Jørgensen Bregnevej 30 2820 Gentofte
	CVR-nr.: 36 07 70 50
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
	Stiftet: 25. juni 2014
	Hjemsted: Gentofte
Bestyrelse	Steen Alva-Jørgensen, formand Lars Alva-Jørgensen Ida Elisabeth ALva-Jørgensen
Revision	Addea Audit Statsautoriseret revisionsanpartsselskab Amaliegade 35, 1. 1256 København K

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed ved køb- udlejning- og hermed sidestillet af ejendommen mat.nr. 7ba Rødovre by, Rødovre, beliggende Gunnekær 60, 2610 Rødovre.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 9.614.329, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 1.042.708.

Selskabet har i årets løb overdraget en del af grundene og bygningerne til Rådhuskontorerne, hvilket har medført en større avance i året. Bygningen er det klart største aktiv og ejerkredsen besluttede i 2016 at frastykke denne, således at KS Gunnekær fremover kun ejer denne ene ejendom med henblik på fortsat udlejning til Rødovre Kommune.

Ejendommen gennemgik i 2013 en større renovering, idet der blev isat nye vinduer ligesom facader og tag blev fornyet og isoleret efter nye standarder.

I 2017 er det planlagt at installere moderne LED lysarmaturer i lofter og påsætte varmereducerende film på nordsidens vinduer. Ydermere vil fjernvarmeanlægget blive moderniseret og decentrale varmtvandsbeholdere monteres. Alt sammen for at spare på energi og forbedre ejendommens indeklima.

Således investeres der i en bygning som vil være brugbar i mange år frem. Til finansiering af årets investeringer på ca. 1 mio. kr., tilbageholdes udlodninger til ejerne fra foråret 2017 til medio 2018.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Gunnekær for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Huslejeindtægter og ejensomsomkostninger er periodiseret således at de dækker regnskabsperioden.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger indeholder det forbrug af materialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Der er ikke udgiftsført skat af årets resultat eller udskudt skat, idet kommanditistselskabet ikke er noget selvstændigt skattesubjekt. Årets resultat medtages ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst hos de enkelte kommanditister, efter skattelovgivningens almindelige regler. Udskudt skat som måles af de midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, påhviler de enkelte kommanditister.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	20 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste		10.221.999	1.540.841
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		10.221.999	1.540.841
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	<u>-71.847</u>	<u>-256.166</u>
Resultat før finansielle poster		10.150.152	1.284.675
Finansielle indtægter		77.055	70.318
Finansielle omkostninger		<u>-612.878</u>	<u>-456.648</u>
Resultat før skat		9.614.329	898.345
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>9.614.329</u>	<u>898.345</u>
Overført resultat		<u>9.614.329</u>	<u>898.345</u>
		<u>9.614.329</u>	<u>898.345</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		13.783.461	18.387.528
Materielle anlægsaktiver	3	<u>13.783.461</u>	<u>18.387.528</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>13.783.461</u>	<u>18.387.528</u>
Likvide beholdninger		<u>736.737</u>	<u>939.976</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>736.737</u>	<u>939.976</u>
Aktiver i alt		<u><u>14.520.198</u></u>	<u><u>19.327.504</u></u>

Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Kapitalkonto kommanditister		1.042.708	5.981.577
Egenkapital		1.042.708	5.981.577
Gæld til realkreditinstitutter		9.477.466	9.784.678
Deposita		1.731.944	1.775.933
Langfristede gældsforpligtelser	4	11.209.410	11.560.611
Gæld til realkreditinstitutter	4	300.000	300.000
Bankgæld	4	340.885	417.940
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	94.354
Gæld til tilknyttede virksomheder		209.042	17.075
Anden gæld		1.418.153	955.947
Kortfristede gældsforpligtelser		2.268.080	1.785.316
Gældsforpligtelser i alt		13.477.490	13.345.927
Passiver i alt		14.520.198	19.327.504
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitaloppørelse

	Kapitalkonto kommanditister	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	5.981.577	5.981.577
Årets resultat	9.614.329	9.614.329
Årets kommanditisthævninger	-14.553.198	-14.553.198
Egenkapital 31. december 2016	1.042.708	1.042.708

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>71.847</u>	<u>256.166</u>
	<u>71.847</u>	<u>256.166</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og bygning-</u>
		er
Kostpris 1. januar 2016		18.900.000
Afgang i årets løb		<u>-4.532.220</u>
Kostpris 31. december 2016		<u>14.367.780</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016		512.472
Årets afskrivninger		240.810
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver		<u>-168.963</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016		<u>584.319</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016		<u>13.783.461</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	8.277.466	8.584.678
Mellem 1 og 5 år	<u>1.200.000</u>	<u>1.200.000</u>
Langfristet del	9.477.466	9.784.678
Inden for et år	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>
	<u>9.777.466</u>	<u>10.084.678</u>

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	<u>1.731.944</u>	<u>1.775.933</u>
Langfristet del	<u>1.731.944</u>	<u>1.775.933</u>
Inden for et år	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>1.731.944</u></u>	<u><u>1.775.933</u></u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 9.777, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 13.783.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Steen Alva-Jørgensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-181873319116

IP: 212.93.55.178

2017-06-06 13:26:21Z

NEM ID 

Ida Elisabeth Alva-Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-412970681635

IP: 93.167.37.170

2017-06-06 13:28:31Z

NEM ID 

Lars Alva-Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-273830033976

IP: 62.242.235.62

2017-06-07 07:54:36Z

NEM ID 

Michel Laursen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:30072588-RID:61173293

IP: 195.191.143.247

2017-06-07 07:59:23Z

NEM ID 

Steen Alva-Jørgensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-181873319116

IP: 212.93.55.178

2017-06-07 08:14:36Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LB48U-H7LLJ-HCEBO-Y5CBF-7QNM3-IFBBG

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>