

K/S Trollhættanvej 2

Chr. X's Vej 56-58, 8260 Viby J

CVR-nr. 32 29 36 11

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. marts 2018.



Dirigent **Bendt Mortensen**

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Trollhættanvej 2.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 30. januar 2018

Bestyrelse

Jørgen Schockert Rasmussen

Niels Christian Leth Nielsen

Bo Strandbygaard Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kommanditisterne i K/S Trollhættanvej 2

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Trollhættanvej 2 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 30. januar 2018

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Lars Christensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 9160

Karen Kragesand Thomsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 34460

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Trollhættanvej 2	
	Chr. X's Vej 56-58	
	8260 Viby J	
	CVR-nr.:	32 29 36 11
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jørgen Schockert Rasmussen	
	Niels Christian Leth Nielsen	
	Bo Strandbygaard Jørgensen	
Komplementar	Trollhættanvej 2 Komplementar ApS	
Revisor	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	
	Sommervej 31C	
	8210 Aarhus V	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets formål er at investere i erhvervsejendomme og dermed beslægtet virksomhed. Kommanditselskabet blev stiftet den 21. juli 2009 og har siden erhvervet ejendommen:

- Matr. nr. 1fc, Hjørring Markjorder beliggende Trollhættanvej 2, 9800 Hjørring.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold i regnskabet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 835 t.kr. mod 1.232 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsætning	1.269.501	1.244.609
Andre eksterne omkostninger	-52.131	-55.830
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-4.954	-5.322
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	0	454.356
Driftsresultat	1.212.416	1.637.813
2 Øvrige finansielle omkostninger	-377.018	-405.443
Årets resultat	835.398	1.232.370
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	835.398	1.232.370
Disponeret i alt	835.398	1.232.370

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>17.000.000</u>	<u>17.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.000.000</u>	<u>17.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>17.000.000</u>	<u>17.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>6.417</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>6.417</u>
	Likvide beholdninger	<u>698</u>	<u>30</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>698</u>	<u>6.447</u>
	Aktiver i alt	<u>17.000.698</u>	<u>17.006.447</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		2017	2016
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	1.200.000	1.200.000
	Øvrige reserver	520.000	520.000
5	Overført resultat	3.146.005	2.470.607
	Egenkapital i alt	4.866.005	4.190.607
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	6.760.182	6.987.929
	Kreditinstitutter i øvrigt	3.100.000	3.100.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.860.182	10.087.929
6	Gældsforpligtelser	227.747	226.718
	Gæld til pengeinstitutter	1.669.309	2.129.891
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.000	11.000
7	Anden gæld	366.455	360.302
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.274.511	2.727.911
	Gældsforpligtelser i alt	12.134.693	12.815.840
	Passiver i alt	17.000.698	17.006.447
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

Noter

	2017	2016
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering gæld	0	454.356
	0	454.356
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	377.018	405.443
	377.018	405.443
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2017	16.545.644	16.545.644
Kostpris 31. december 2017	16.545.644	16.545.644
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	454.356	0
Årets regulering til dagsværdi	0	454.356
Regulering til dagsværdi 31. december 2017	454.356	454.356
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	17.000.000	17.000.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af ekserne mægleres bedømmelse af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ejendommen er en retailejendom, som er fuldt udlejet.

Noter

	31/12 2017	31/12 2016		
4. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2017	1.200.000	1.200.000		
	1.200.000	1.200.000		
Stamkapitalen består af 80 anparter a nominelt DKK 15.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.				
Investorerne har i henhold til vedtægernes § 5 pligt til at indbetale op til 85% af årets skattemæssige underskud efter maksimale skattemæssige afskrivninger.				
Der har ikke været ændringer i stamkapitalen i de seneste 6 år.				
5. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2017	2.470.607	1.398.237		
Udloddet resultat	-160.000	-160.000		
Årets overførte overskud eller underskud	835.398	1.232.370		
	3.146.005	2.470.607		
6. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2017	Gæld i alt 31/12 2016
Gæld til realkreditinstitutter	227.747	4.318.118	6.987.929	7.214.647
Kreditinstitutter i øvrigt	0	2.553.409	3.100.000	3.100.000
	227.747	6.871.527	10.087.929	10.314.647
			31/12 2017	31/12 2016
7. Anden gæld				
Skyldig moms			153.677	151.116
Renter			31.271	32.201
Gæld komplementarselskab			181.507	174.796
Skattekonto			0	2.189
			366.455	360.302

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, 11.757.238 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 17.000.000 kr.

- Realkreditpantebrev stort DKK 4.365.000
- Realkreditpantebrev stort DKK 2.180.000
- Realkreditpantebrev stort DKK 2.185.000
- Pantebrev stort DKK 2.000.000
- Pantebrev stort DKK 1.100.000
- Ejerpantebrev stort DKK 4.000.000

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om selskabs- og ejendomsadministration med Crescendo Administration ApS. Forpligtelsen for begge aftaler beløber sig til opsigelsesperioden på seks måneder, i alt DKK 18.276.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Trollhættanvej 2 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

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, 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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskab indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Balancen

Investeringsejendomme

Ejendommen matr.nr. 1fc, Hjørring Markjorder beliggende Trollhættanvej 2, 9800 Hjørring, værdiansættes i første regnskabsår til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Grunde uden påbegyndt bebyggelse værdiansættes til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Ejendommene måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for det kommende år. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Ejendommene har, som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Som følge af at K/S Trollhættanvej 2 ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter årsrapporten ikke skat af selskabsdriften.

Gældsforpligtelser

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

PENNEO

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

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

Bo Strandbygaard Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen

Serienummer: PID:9208-2002-2-301271537020

IP: 77.212.203.127

2018-02-21 19:51:58Z

NEM ID 

Jørgen Schockert Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen

Serienummer: PID:9208-2002-2-816238158215

IP: 2.104.94.111

2018-02-22 20:01:49Z

NEM ID 

Niels Christian Leth Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen

Serienummer: PID:9208-2002-2-257092467706

IP: 212.98.97.34

2018-03-01 17:32:23Z

NEM ID 

Karen Kragesand Thomsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:29442789-RID:62969813

IP: 188.180.107.67

2018-03-01 17:34:19Z

NEM ID 

Lars Sigfred Christensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-566637912737

IP: 188.180.107.67

2018-03-02 07:30:43Z

NEM ID 

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 tidsstempelt 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>