

K/S Svanningevej 8, Aalborg

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

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 13. juni 2022

Dirigent

Jan S. Hove

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
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 2021 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 13. juni 2022

Bestyrelsen

Joan 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 2021. 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors 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 13. juni 2022

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 2021

Bestyrelse

Joan Larsen
Jan S. Hove

Direktion

Revisor

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

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 13. juni 2022 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 2021, 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 736 t.kr., hvilket er et tilfredsstillende resultat.

Investeringsejendommen er vurderet til en dagspris på 6.200 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.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Bruttofortjeneste	412.891	422.974
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	401.000	99.000
Resultat af ordinær drift	813.891	521.974
Finansielle indtægter	7.865	0
Finansielle omkostninger	-85.728	-94.369
Resultat før skat	736.028	427.605
1 Skat af årets resultat	0	0
ÅRETS RESULTAT	736.028	427.605
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat til næste år	736.028	
Resultatdisponering i alt	736.028	

Balance

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
2 Grunde og bygninger	<u>6.200.000</u>	<u>5.799.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.200.000</u>	<u>5.799.000</u>
 ANLÆGSAKTIVER I ALT	 <u>6.200.000</u>	 <u>5.799.000</u>
 AKTIVER I ALT	 <u>6.200.000</u>	 <u>5.799.000</u>

Balance

Passiver

Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital	759.250	759.250
Overført resultat	1.795.679	1.059.651
EGENKAPITAL I ALT	2.554.929	1.818.901
3 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	1.781.398	2.004.864
3 Gæld til tilknyttede virksomheder (langfristede)	156.773	150.123
3 Langfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	947.204	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.885.375	2.154.987
Kortfristet gæld til banker	258.582	1.267.102
Anden gæld	285.513	338.231
4 Kortfristet del af langfristet gæld	215.601	219.779
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	759.696	1.825.112
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	3.645.071	3.980.099
PASSIVER I ALT	6.200.000	5.799.000
5 Eventualforpligtelser		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	2021	2020
	kr.	kr.
Virksomhedskapital		
Saldo primo	759.250	759.250
Saldo ultimo	759.250	759.250
Overført resultat		
Saldo primo	1.059.651	632.046
Årets resultat	736.028	427.605
Saldo ultimo	1.795.679	1.059.651

Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	0	0
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Årets regulering af udskudt skat	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
		Grunde og bygninger
		kr.
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		6.397.595
Årets tilgang		0
Årets afgang		0
Kostpris ultimo		<u>6.397.595</u>
Afskrivninger primo		-598.595
Årets værdiregulering		401.000
Afskrivninger ultimo		<u>-197.595</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>6.200.000</u>

Selskabets investeringsejendom er en industri-ejendom på 1.238 m² 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 388 t.kr.
- Fradrag for nuværende tomgang 0 tkr.
- Forventet renoveringsomkostninger i 2022 er fastsat til 27 tkr.
- Afkastkrav 6,25 % pr. 31. december 2021 (6,25 % pr. 31. december 2020)
- En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 459 t.kr.

Ejendommen er værdiansat til 5 tkr./ m²

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

Noter

	Gæld i alt	Afdrag	Langfristet	Restgæld
	31.12.2021	2022	del	efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.996.999	215.601	1.781.398	918.477
Gæld til tilknyttede virksomheder	156.773	0	156.773	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	947.204	0	947.204	0
	3.100.976	215.601	2.885.375	918.477

5 Eventualforpligtelser

Ingen

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der givet pant i selskabets ejendom for nom. 3.232 tkr. Restgæld pr. 31. december 2021 udgør 1.997 tkr. Ejendommens værdi udgør pr. 31. december 2021 i alt 6.200 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 2021 i alt 259 tkr. Ejendommens værdi udgør pr. 31. december 2021 i alt 6.200 tkr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Svanningevej 8, Aalborg for 2021 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 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.

Skat af årets resultat

Der er ikke afsat skat i årsregnskabet, da skatteforpligtelsen påhviler de enkelte kommanditister.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-693306687082
Tidspunkt for underskrift: 14-06-2022 kl.: 09:13:28
Underskrevet med NemID

Jan Storgaard Hove

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-693306687082
Tidspunkt for underskrift: 14-06-2022 kl.: 09:13:28
Underskrevet med NemID

Joan Larsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-839542639566
Tidspunkt for underskrift: 14-06-2022 kl.: 15:52:26
Underskrevet med NemID

Morten Thornberg

Som Revisor NEM ID
RID: 1138888827159
Tidspunkt for underskrift: 14-06-2022 kl.: 15:53:59
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.