

K/S Strømmen, Aalborg
Vesterbro 18, DK-9000 Aalborg

CVR nr. 37 34 27 85

Årsrapport 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
25. april 2019

Jeppe Lyng Larsen

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-14

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Strømmen, Aalborg c/o Kristensen Properties A/S Vesterbro 18 DK-9000 Aalborg
	CVR-nr.: 37 34 27 85 Stiftet: 22. december 2015 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Søren Vendelbo Jacobsen, formand Hüseyin Meric
Direktion	Kent Hoeg Sørensen Jeppe Lynge Larsen
Komplementar	Strømmen Komplementar ApS c/o Kristensen Properties A/S Vesterbro 18 DK-9000 Aalborg
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skelagervej 1A DK-9000 Aalborg CVR-nr. 33 77 12 31

Ledespåtegning

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2018 for K/S Strømmen, Aalborg. Ledelsen erklærer:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.
- At den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.
- At årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 4. april 2019

Direktion

Kent Hoeg Sørensen

Jeppe Lynge Larsen

Bestyrelse

Søren Vendelbo Jacobsen
Formand

Hüseyin Meric

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Strømmen, Aalborg

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Strømmen, Aalborg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("årsregnskabet").

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 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 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Aalborg, den 4. april 2019

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Christensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33687

Line Borregaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34353

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommen har været fuldt udlejet. Årets resultatet anses for tilfredsstillende.

For 2019 forventes ligeledes et positivt resultat.

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurdering.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Strømmen, Aalborg for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af elementer fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsregnskabet indgår i koncernregnskabet for Sampension Livsforsikring A/S, Gentofte, CVR nr. 55 83 49 11.

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 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

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og finansielle omkostninger.

Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og årsregnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen og fremgår endvidere af noten for investeringsejendomme.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en DCF model.

Ved anvendelsen af en DCF-baseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til opfyldelse af indgåede kontrakter.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Bruttofortjeneste		6.970.380	6.003.096
Regulering til dagsværdi, netto.....	2	1.808.160	0
Resultat før finansielle poster		8.778.540	6.003.096
Andre finansielle omkostninger.....		-10.381	-10.223
Årets resultat		8.768.159	5.992.873
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat.....		8.768.159	5.992.873
I alt		8.768.159	5.992.873

Balance 31. december

Aktiver	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme.....		102.808.160	101.000.000
Materielle anlægsaktiver	3	102.808.160	101.000.000
Anlægsaktiver		102.808.160	101.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		105.000	97.500
Andre tilgodehavender.....		304.431	113.131
Tilgodehavender		409.431	210.631
Likvider		1.256.325	2.835.228
Omsætningsaktiver		1.665.756	3.045.859
Aktiver		104.473.916	104.045.859

Balance 31. december

Passiver	Note	2018 DKK	2017 DKK
Indskud kommanditister.....		64.450.000	64.450.000
Overført resultat.....		22.948.894	21.280.735
Egenkapital.....	4	87.398.894	85.730.735
Hensatte forpligtelser.....		6.302.980	6.165.768
Hensatte forpligtelser.....		6.302.980	6.165.768
Deposita.....	5	7.125.000	7.759.767
Langfristede gældsforpligtelser.....		7.125.000	7.759.767
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		103.375	168.750
Anden gæld.....		2.236.788	3.343.116
Periodeafgrænsningsposter.....		1.306.879	877.723
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.647.042	4.389.589
Gældsforpligtelser.....		10.772.042	12.149.356
Passiver.....		104.473.916	104.045.859
Eventualposter mv.	6		

1 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsregnskabet foretager ledelsen en række skøn og vurderinger om fremtidige forhold, som har indflydelse på den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser. Det område, hvor ledelsens skøn og vurderinger har den væsentligste effekt på årsregnskabet, er dagsværdi af investeringsejendomme.

Værdiansættelse af ejendomme

Selskabets ejendom værdiansættes efter Finanstilsynets regler, da selskabet har et livsforsikringselskab som moderselskab. Regelsættet indebærer, at ejendommens markedsværdi fastsættes ud fra en DCF-metode (Discounted Cash Flow) på grundlag af den enkelte ejendoms forventede indtægter og omkostninger for en relevant budgetperiode, der som hovedregel er 10 år, eller til cash flow er stabiliseret.

Diskonteringsfaktoren, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi, udgør 9,00% og fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af udviklingen i markedsf forhold og ejendomstype mv. Der er regnet med en inflation på 2,0% og en terminalværdi i år 10.

En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,5% ville reducere dagsværdien med DKK 6,5 mio., mens en reduktion med 0,5% ville øge dagsværdien med DKK 7,5 mio.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsf forhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af ejendommens dagsværdi.

Noter

	2018	2017		
	DKK	DKK		
2 Regulering til dagsværdi, netto				
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	1.808.160	0		
	1.808.160	0		
 3 Investeringsejendomme				
		Investerings- ejendomme		
Kostpris 1. januar 2018.....		73.910.391		
Kostpris 31. december 2018.....		73.910.391		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....		27.089.609		
Årets værdireguleringer.....		1.808.160		
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....		28.897.769		
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		102.808.160		
 4 Egenkapital				
	1/1-18	Indskud /	31/12-18	
	DKK	Udlodning	DKK	
		Årets resultat	DKK	
		DKK	DKK	
Kommanditkapital.....	66.000.000	0	0	66.000.000
Heraf ikke indbetalt.....	-1.550.000	0	0	-1.550.000
Indskud kommanditister.....	64.450.000	0	0	64.450.000
Overført resultat.....	21.280.735	-7.100.000	8.768.159	22.948.894
I alt.....	85.730.735	-7.100.000	8.768.159	87.398.894

Der er udstedt 660 andele af DKK 100.000.

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar Strømmen Komplementar ApS, der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.

Noter

	2018	2017
	DKK	DKK
5 Deposita		
Deposita, der kan forfalde inden for 1 år, er opført under kortfristede forpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede forpligtelser.		
Forpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
Efter 5 år.....	7.125.000	7.125.000
Mellem 1 og 5 år.....	0	634.767
Langfristet del.....	7.125.000	7.759.767
Indenfor 1 år.....	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	7.125.000	7.759.767

6 Eventualposter mv.

Kontraktlige forpligtelser

Kommanditselskabet har indgået ejendomsadministrationsaftale med Kristensen Fund & Asset Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2019. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 259.