

# **K/S Sydhavnsgade 28, København**

Jægersborg Allé 1 A, 2920 Charlottenlund  
CVR-nr. 27 02 55 28

## **Årsrapport for 2019**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 12.05.20

Klaus Landstrøm  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 17

---

---

**Selskabet**

---

K/S Sydhavnsgade 28, København  
Jægersborg Allé 1 A  
2920 Charlottenlund

Hjemsted: Gentofte  
CVR-nr.: 27 02 55 28  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Bestyrelse**

---

Jens Schaumann

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 for K/S Sydhavnsgade 28, København.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 12. maj 2020

### **Bestyrelsen**

Jens Schaumann  
Formand

## Til ejeren i K/S Sydhavnsgade 28, København

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Sydhavnsgade 28, København for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Søborg, den 12. maj 2020

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Alsted  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne34080

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendommen beliggende Borgmester Christiansens Gade 55, 2450 København SV Matr. nr. 353 og 365 Kongens Enghave, København.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK -1.951.426 mod DKK -1.237.971 for tiden 01.01.18 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på DKK -6.195.834.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

#### *Oplysninger om fortsat drift*

Der henvises til note 1. Oplysninger om fortsat drift for omtale af forudsætninger for fortsat drift.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



## Resultatopgørelse

Note		2019 DKK	2018 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>998.837</b>	<b>1.577.126</b>
2	Finansielle omkostninger	-2.950.263	-2.815.097
	<b>Årets resultat</b>	<b>-1.951.426</b>	<b>-1.237.971</b>

**Forslag til resultatdisponering**

	Overført resultat	-1.951.426	-1.237.971
	<b>I alt</b>	<b>-1.951.426</b>	<b>-1.237.971</b>

	31.12.19	31.12.18
Note	DKK	DKK
<b>AKTIVER</b>		
Varer under fremstilling	66.647.795	62.171.078
<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>66.647.795</b>	<b>62.171.078</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	166.797	1.437.366
Andre tilgodehavender	868.974	1.187.311
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.035.771</b>	<b>2.624.677</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>49.883</b>	<b>81.230</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>67.733.449</b>	<b>64.876.985</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>67.733.449</b>	<b>64.876.985</b>

	31.12.19	31.12.18
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
3 Selskabskapital	201.000	201.000
Ikke indbetalt selskabskapital og overkurs	-201.000	-201.000
Reserve for ikke indbetalt selskabskapital og overkurs	201.000	201.000
Overført resultat	-6.396.834	-4.445.408
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-6.195.834</b>	<b>-4.244.408</b>
4 Gæld til kreditinstitutter	33.912.957	38.912.957
4 Deposita	521.090	658.604
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>34.434.047</b>	<b>39.571.561</b>
4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5.000.000	5.830.981
Modtagne forudbetalinger fra kunder	32.208	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	125.381	728.857
Gæld til tilknyttede virksomheder	34.337.647	20.705.548
Anden gæld	0	2.284.446
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>39.495.236</b>	<b>29.549.832</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>73.929.283</b>	<b>69.121.393</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>67.733.449</b>	<b>64.876.985</b>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Nærtstående parter		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Ikke indbetalt selskabs- kapital og overkurs	Reserve for ikke indbetalt selskabs- kapital og overkurs	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18				
Saldo pr. 01.01.18	201.000	-201.000	201.000	-3.207.437
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	-1.237.971
Saldo pr. 31.12.18	201.000	-201.000	201.000	-4.445.408
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19				
Saldo pr. 01.01.19	201.000	-201.000	201.000	-4.445.408
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	-1.951.426
Saldo pr. 31.12.19	201.000	-201.000	201.000	-6.396.834

## 1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har realiseret et underskud i 2019 og har en negativ egenkapital pr. 31.12.19. Selskabets økonomiske situation indikerer usikkerhed om fortsat drift. Selskabet har imidlertid modtaget finansieringstilsagn fra modervirksomhed Investeringsselskabet Gribskov ApS om støtte til gennemførelse af de planlagte aktiviteter for det kommende år.

	2019 DKK	2018 DKK
--	-------------	-------------

## 2. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	204.910	147.187
Øvrige finansielle omkostninger i alt	2.745.353	2.667.910
I alt	2.950.263	2.815.097

## 3. Selskabskapital

Selskabskapitalen udgør 1.000 andele á DKK 1, samt 2 andele á DKK 100.000, i alt DKK 201.000 og der er pr. balancedagen ikke foretaget indbetaling af kapital.

## 4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.19	Gæld i alt 31.12.18
Gæld til kreditinstitutter	5.000.000	0	38.912.957	44.743.938
Deposita	0	0	521.090	658.604
I alt	5.000.000	0	39.434.047	45.402.542

## **5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 108.000, der giver pant i grunde og bygninger indregnet som varelager med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 66.648. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for selskabets bankgæld.

## **6. Nærtstående parter**

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Investeringsselskabet Gribskov ApS, Charlottenlund.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

### Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

## BALANCE

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. Der nedskrives til nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Ikke indbetalt selskabskapital indregnes efter nettometoden, hvorefter den ikke indbetalte selskabskapital fratrækkes i selskabskapitalen. Et beløb svarende til den ikke indbetalte selskabskapital omklassificeres fra posten "Overført resultat" til "Reserve for ikke indbetalt selskabskapital".



## **7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

### **Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.