



OCEAN PRAWNS  
GRUPPEN

## Svaneke Shipping ApS

Strandgade 10  
3730 Nexø  
CVR-nr. 27 13 78 06

## Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den *6/6-2019*

---

Per Kofod  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	12
Balance 31. december 2018	13
Noter til årsrapporten	15



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Svaneke Shipping ApS.

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. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nexø, den 6. juni 2019

**Direktion**

Kristian Barslund Jensen



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejeren i Svaneke Shipping ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Svaneke Shipping ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor 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 vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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**

Vort 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:





## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

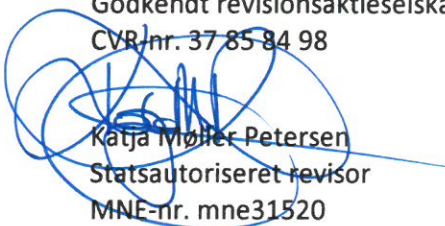


## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Nexø, den 6. juni 2019

Bornholms Revision A/S  
Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 37 85 84 98



Katja Møller Petersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31520



## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Svaneke Shipping ApS  
Strandgade 10  
3730 Nexø

Telefon: 56 44 04 00

E-mail: [office@ocean-prawns.com](mailto:office@ocean-prawns.com)

Hjemmeside: [www.ocean-prawns.com](http://www.ocean-prawns.com)

CVR-nr.: 27 13 78 06

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Hjemsted: Bornholm

### Direktion

Kristian Barslund Jensen

### Revision

Bornholms Revision A/S  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Liseruten 1  
3730 Nexø

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Ocean Prawns A/S.



## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er udlejning af ejendomme samt anden finansiel virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på kr. 4.212.265, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 8.634.851.

### **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 Svaneke Shipping ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Selskabet har ændret regnskabspraksis, således at investeringsejendomme indregnes til dagsværdier jf. årsregnskabslovens §38.

Indregningsmetoden skønnes at give et mere retvisende billede. Endvidere er det anvendt regnskabspraksis i den koncern, som selskabet indgår i.

Værdien af investeringsejendomme i sammenligningstallene, tager udgangspunkt i samme sæt af informationer, og er således i store træk, identisk med den indregnede værdi af de pågældende ejendomme pr. 31. december 2018.

Det har ikke været muligt at skaffe pålidelige oplysninger om dagsværdier for indregnede ejendomme primo regnskabsåret 2017, hvorfor det ikke har været muligt at indregne nogen regulering til dagsværdier i resultatopgørelsens sammenligningstal.

Sammenligningstallene er, jf. ovenstående forbundet med usikkerhed og tilpasset i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 55 stk. 2.

Den anslåede værdiregulering af investeringsejendomme primo er ført direkte på selskabets egenkapital.

Som følge af ovenstående usikkerheder, er det ikke muligt at opgøre den præcise indvirkning på selskabets resultat for 2018 samt egenkapital pr. 31. december 2018. Men det skønnes at selskabets resultat, på grundlag af den nye regnskabspraksis, er forringet med ca. 3 mio. kr. efter skat, og selskabets egenkapital forringet med ca. 3,5 mio. kr.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### **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.



## Anvendt regnskabspraksis

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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 og andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Selskabets nettoomsætning omfatter huslejeindtægter der indregnes i resultatopgørelsen på det tidspunkt lejen vedrører, uanset betalingstidspunktet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendommens drift.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat.



## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

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

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.





## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2018 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

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 beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.



## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.





Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>400.094</b>	<b>117.197</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-108.414	-16.896
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>291.680</b>	<b>100.301</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	-3.164.853	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-2.873.173</b>	<b>100.301</b>
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder		-1.131.467	2.727.772
Finansielle indtægter		0	306
Finansielle omkostninger	2	-539.544	-85.734
<b>Resultat før skat</b>		<b>-4.544.184</b>	<b>2.742.645</b>
Skat af årets resultat		331.919	-584.808
<b>Årets resultat</b>		<b>-4.212.265</b>	<b>2.157.837</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-4.212.265	2.157.837
		<b>-4.212.265</b>	<b>2.157.837</b>



Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	15.765.120	8.433.479
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		700.506	127.924
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>16.465.626</b>	<b>8.561.403</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		18.914.620	13.146.087
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>18.914.620</b>	<b>13.146.087</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>35.380.246</b>	<b>21.707.490</b>
Andre tilgodehavender		234.045	407.204
<b>Tilgodehavender</b>		<b>234.045</b>	<b>407.204</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>48.752</b>	<b>35.554</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>282.797</b>	<b>442.758</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>35.663.043</b>	<b>22.150.248</b>



Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		175.000	175.000
Overført resultat		8.459.851	12.672.116
<b>Egenkapital</b>	4	<b>8.634.851</b>	<b>12.847.116</b>
Hensættelse til udskudt skat		361.000	598.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>361.000</b>	<b>598.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.182.345	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>2.182.345</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	78.814	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		255.996	109.579
Gæld til tilknyttede virksomheder	6	24.144.037	8.584.553
Periodeafgrænsningsposter		6.000	11.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>24.484.847</b>	<b>8.705.132</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>26.667.192</b>	<b>8.705.132</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>35.663.043</b>	<b>22.150.248</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		



## Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-3.187.603	0
Avance ved salg af investeringsejendomme	22.750	0
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b>-3.164.853</b>	<b>0</b>
	<b>-3.164.853</b>	<b>0</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	519.402	84.053
Andre finansielle omkostninger	20.142	1.681
	<b>539.544</b>	<b>85.734</b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2018		9.064.295
Tilgang i årets løb		10.676.494
Afgang i årets løb		-157.250
Kostpris 31. december 2018		19.583.539
Værdireguleringer 1. januar 2018		-205.979
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis		-424.837
Årets værdireguleringer		-3.187.603
Værdireguleringer 31. december 2018		-3.818.419
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>		<b>15.765.120</b>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Der er ikke anvendt ekstern valuar i forbindelse med værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme.



## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Værdiansættelsen tager udgangspunkt i afkastet for den enkelte ejendom. De anvendte afkastkrav afspejler den enkelte ejendoms beliggenhed, omsættelighed, genudlejningsmuligheder m.v.

Det er første år at selskabet indregner investeringsejendomme til dagsværdi. Der er derfor ikke foretaget en værdiansættelse af ejendommene efter ovenstående principper før 31. december 2018. På grund heraf, er sammenligningstal, for så vidt angår investeringsejendomme, tilpasset med udgangspunkt i de indregnede værdier ultimo 2018.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,5 % - 9,0 %. Det kan opgøres til 5,1%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,60	5,10	5,60
Dagsværdi	17.155.000	15.765.120	14.100.000
Ændring i dagsværdi	1.389.880	0	-1.665.120





## Noter

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	175.000	13.096.953	13.271.953
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-424.837	-424.837
Korrigeret egenkapital 1. januar 2018	175.000	12.672.116	12.847.116
Årets resultat	0	-4.212.265	-4.212.265
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>175.000</b>	<b>8.459.851</b>	<b>8.634.851</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	2.261.159	78.814	1.919.876
	<b>0</b>	<b>2.261.159</b>	<b>78.814</b>	<b>1.919.876</b>

### 6 Gæld til tilknyttede virksomheder

Tilknyttede virksomheder har tilkendegivet, at gæld til disse først vil forlanges indfriet, når selskabets likviditetsmæssige forhold tillader dette.



## Noter

### 7 Eventualposter mv.

#### **Kautions- og garantiforpligtelser**

Selskabet er interessent i "Landskronagade II I/S". Interessentskabets samlede gæld udgør på balancetidspunktet 90.625.935 kr., heraf er 88.883.454 kr. realkreditgæld med sikkerhed i fast ejendom.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Ocean Prawns Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 2.314.600, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør kr. 2.150.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 5.500.000 i investeringsejendomme med bogført værdi kr. 315.120. Ejerpantebreve er i selskabets egen besiddelse.