

---

# ***K/S Skovshoved Hotel af 2003***

c/o Biludan Gruppen A/S, Kristianiagade 16, 2100  
København Ø

## **Årsrapport for 2019**

---

CVR-nr. 27 18 28 95

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på kommanditsel-  
skabets ordinære generalfor-  
samling den 28/5 2020

Ivan Nadelmann  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for K/S Skovshoved Hotel af 2003.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. maj 2020

## **Direktion**

Biludan Gruppen A/S

## **Bestyrelse**

Ivan Nadelmann

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Skovshoved Hotel af 2003

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Skovshoved Hotel af 2003 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". Vi er uafhængige af kommanditselskabet 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 regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere kommanditselskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere kommanditselskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 kommanditselskabets 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 regnskabet 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 kommanditselskabets 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 regnskabet 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 kommanditselskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 28. maj 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Aslund Pedersen

statsautoriseret revisor

mne17120

# Selskabsoplysninger

<b>Kommanditselskabet</b>	K/S Skovshoved Hotel af 2003 c/o Biludan Gruppen A/S Kristianiagade 16 2100 København Ø  CVR-nr.: 27 18 28 95 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
<b>Kommanditister</b>	Ivan Nadelmann
<b>Komplementar</b>	Biludan Gruppen A/S
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>11.570.778</b>	<b>13.021.118</b>
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-2.928.770	-3.747.065
Andre eksterne omkostninger		-3.936.045	-4.963.500
<b>Bruttoresultat</b>		<b>4.705.963</b>	<b>4.310.553</b>
Personaleomkostninger	3	-4.224.217	-4.729.324
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	4	-371.667	-1.061.588
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>110.079</b>	<b>-1.480.359</b>
Finansielle omkostninger	5	-1.731.261	-1.650.262
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.621.182</b>	<b>-3.130.621</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.621.182</b>	<b>-3.130.621</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-1.621.182	-3.130.621
		<b>-1.621.182</b>	<b>-3.130.621</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Goodwill		0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	6	<b>0</b>	<b>0</b>
Grunde og bygninger		36.664.837	27.821.259
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		522.360	631.148
Særindretning		1.106.907	814.781
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>38.294.104</b>	<b>29.267.188</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		41.675	41.675
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>41.675</b>	<b>41.675</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>38.335.779</b>	<b>29.308.863</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		445.338	492.992
Andre tilgodehavender		104.504	125.117
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		54.050.000	54.050.000
Periodeafgrænsningsposter		233.541	153.424
<b>Tilgodehavender</b>		<b>54.833.383</b>	<b>54.821.533</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>37.150</b>	<b>127.453</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>54.870.533</b>	<b>54.948.986</b>
<b>Aktiver</b>		<b>93.206.312</b>	<b>84.257.849</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Kommanditkapital		60.000.000	60.000.000
Øvrige lovpligtige reserver		179.000	179.000
Overført resultat		-44.520.659	-42.168.127
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>15.658.341</b>	<b>18.010.873</b>
Kreditinstitutter		18.682.501	19.899.506
Anden gæld		107.625	107.625
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9</b>	<b>18.790.126</b>	<b>20.007.131</b>
Kreditinstitutter	9	15.292.470	15.395.547
Leverandører af varer og tjenesteydelser		953.338	451.669
Gæld til tilknyttede virksomheder		37.929.645	26.752.830
Anden gæld	9	4.582.392	3.639.799
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>58.757.845</b>	<b>46.239.845</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>77.547.971</b>	<b>66.246.976</b>
<b>Passiver</b>		<b>93.206.312</b>	<b>84.257.849</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Hovedaktivitet	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Nærtstående parter	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukkelandenene", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikkeregulerende begivenhed for virksomheden.

## 2 Hovedaktivitet

Kommanditselskabets formål er at erhverve, administrere og udleje ejendomme samt drive Hotel.

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
<b>3 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	3.846.223	4.298.952
Pensioner	147.523	184.215
Andre omkostninger til social sikring	106.707	83.194
Andre personaleomkostninger	<u>123.764</u>	<u>162.963</u>
	<b><u>4.224.217</u></b>	<b><u>4.729.324</u></b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b><u>14</u></b>	<b><u>15</u></b>
<b>4 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>371.667</u>	<u>1.061.588</u>
	<b><u>371.667</u></b>	<b><u>1.061.588</u></b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	521.276	445.252
Andre finansielle omkostninger	<u>1.209.985</u>	<u>1.205.010</u>
	<b><u>1.731.261</u></b>	<b><u>1.650.262</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Immaterielle anlægsaktiver

	Goodwill DKK
Kostpris 1. januar	3.700.000
Kostpris 31. december	3.700.000
Ned- og afskrivninger 1. januar	3.700.000
Ned- og afskrivninger 31. december	3.700.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>

## 7 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Særindretning DKK
Kostpris 1. januar	30.849.207	6.342.388	1.793.793
Tilgang i årets løb	8.843.578	140.944	414.061
Kostpris 31. december	39.692.785	6.483.332	2.207.854
Ned- og afskrivninger 1. januar	3.027.948	5.711.240	979.012
Årets afskrivninger	0	249.732	121.935
Ned- og afskrivninger 31. december	3.027.948	5.960.972	1.100.947
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>36.664.837</b>	<b>522.360</b>	<b>1.106.907</b>

## 8 Egenkapital

	Kommandit- kapital DKK	Øvrige lovpligtige reserver DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	60.000.000	179.000	-42.168.127	18.010.873
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	0	-33.570	-33.570
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	-697.780	-697.780
Årets resultat	0	0	-1.621.182	-1.621.182
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>60.000.000</b>	<b>179.000</b>	<b>-44.520.659</b>	<b>15.658.341</b>

# Noter til årsregnskabet

## 9 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
<b>Kreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	18.682.501	19.899.506
Langfristet del	18.682.501	19.899.506
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	15.292.470	15.395.547
	<b><u>33.974.971</u></b>	<b><u>35.295.053</u></b>
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	107.625	107.625
Langfristet del	107.625	107.625
Øvrig kortfristet gæld	4.582.392	3.639.799
	<b><u>4.690.017</u></b>	<b><u>3.747.424</u></b>

## 10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	36.664.837	27.821.259
---	------------	------------

### Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Nærtstående parter

Følgende kommanditister er noteret i selskabets som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af :

Ivan Nadelmann, Gamlehave Allé 22, 2920 Charlottenlund

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Skovshoved Hotel af 2003 for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK.

### 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 kommanditselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå kommanditselskabet, 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå kommanditselskabet.

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå kommanditselskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Grunde og bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1-5 år
Særindretning/Indretning af lejede lokaler	1-5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter depositum.



# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.