

K/S SKANSEODDEN

Langelinie Allé 3, 4 4
2100 København Ø

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

31/05/2017

Svend K. Poulsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	7
-------------------------	---

Balance	8
---------------	---

Egenkapitalopgørelse	10
----------------------------	----

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

K/S SKANSEODDEN

Langelinie Allé 3, 4 4

2100 København Ø

Telefonnummer: 40218311

CVR-nr: 31625394

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Ledespåtegning

Komplementaren har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for K/S Skanseodden.

Årsrapporten aflægges 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.

Det er besluttet at fravælge revision for 2016, da selskabet opfylder betingelserne for dette.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31/05/2017

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at udleje erhvervslejemål samt hermed beslægtet og forbundet virksomhed herunder sikkerhedsstillelse for kommanditselskabets nuværende og fremtidige forpligtelser.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 224.936.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 5.817.474 og en stamkapital på kr. 3.000.000.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2017 forventes at være positiv.

Selskabet giver et pænt overskud og er udlejet til en offentlig lejer

Ejendommen bogføres efter vurdering af afkast, likviditet m.v. ud fra et samlet salg af hele selskabet. Det er besluttet at optage ejendommen i balancen under aktiver til videresalg.

Der afdrages meget på lånene, men likviditeten i ejendommen er stadigvæk positiv.
Der vil komme store vedligeholdelsesudgifter de kommende år.

Der er forhandlinger i gang med lejer om energiforbedringer, huslejeforhøjelser og lejekontraktforlængelser.

Selskabet har besluttet fremover at fravælge revision, da selskabet opfylder betingelserne for dette.

Særlige forhold vedrørende regnskabsåret 2016

Der har ikke været særlige forhold i regnskabsåret.

Hændelser efter regnskabsårets udløb:

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

Omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Aktiver til videresalg

Ejendomme måles til kostpris med værdiregulering til realisationsværdi. Der afskrives ikke på ejendommen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Garantiforpligtelser

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler inden for garantiperioden.

Garantiforpligtelser indregnes og måles til nominel værdi på grundlag af tidligere års erfaringer.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til restgælden.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttoresultat		303.430	242.111
Resultat af ordinær primær drift		303.430	242.111
Øvrige finansielle omkostninger	1		
Andre finansielle omkostninger		-78.494	-78.063
Ordinært resultat før skat		224.936	164.048
Årets resultat		224.936	164.049
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		224.936	164.049
I alt		224.936	164.049

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Varebeholdninger i alt	2	5.680.195	5.718.374
Andre tilgodehavender		137.257	97.218
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	13.784
Tilgodehavender i alt		137.257	111.002
Likvide beholdninger		22	1.605
Omsætningsaktiver i alt		5.817.474	5.830.981
Aktiver i alt		5.817.474	5.830.981

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		3.000.000	3.000.000
Egenkapital i alt		3.000.000	3.000.000
Gæld til realkreditinstitutter		2.537.736	2.696.271
Langfristede gældsforpligtelser i alt		2.537.736	2.696.271
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		224.937	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		54.801	134.709
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		279.738	134.709
Gældsforpligtelser i alt		2.817.474	2.830.981
Passiver i alt		5.817.474	5.830.981

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv.	I alt
	kr.	kr.
Egenkapital, primo	3.000.000	3.000.000
Egenkapital, ultimo	3.000.000	3.000.000

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2016 kr.	2015 kr.
Andre finansielle omkostninger	-78.494	-78.063
	<u>-78.494</u>	<u>-78.063</u>

2. Varebeholdninger i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris 1. januar 2016	4.518.374
Tilgang	0
Afgang	-38.179
Kostpris 31. december 2016	4.480.195
Værdiregulering. Saldo 1. januar 2016	1.200.000
Årets reguleringer	0
Værdireguleringer 31. december 2016	1.200.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	5.680.195
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2016	5.718.374

3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger og sikkerheder

Der er stillet sikkerhed i sædvanlige pantebreve overfor prioritetsgæld.

Der er stillet sikkerhed i ejerantebrev på 2,7 mio. DKK samt K/S-andele overfor bankgæld.

Selskabet har derudover ikke stillet kautioner eller garantier for andre, ligesom komplementarer eller andre ikke har stillet sikkerhed overfor selskabet og dets forretningsforbindelser.