



**K/S Skanseodden**

**CVR-nr. 31625394**

**Årsrapport**

**1. januar 2015 - 31. december 2015**

7. Regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling

Den 28.05.2016

Dirigent

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Svend K. Poulsen'.

Svend K. Poulsen

## **Selskabsoplysninger**

### **Selskab**

K/S Skanseodden  
Langelinie Allé 3, 4, 4.  
2100 København Ø

### **Komplementar**

SKP Invest A/S

### **Revisor**

FC Godkendt Revisionsanpartsselskab  
Bekkasinvej 10  
2900 Hellerup

## Ledespåtegning

Komplementaren har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 2015, da selskabet opfylder betingelserne for dette.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 23. maj 2016

**Som Komplementar**

SKP Invest A/S



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i K/S Skanseodden

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Skanseodden for regnskabsåret 1. januar 2015 – 31. december 2015 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 , Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med den regnskabspraksis, der er beskrevet i årsregnskabet under anvendt regnskabspraksis. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

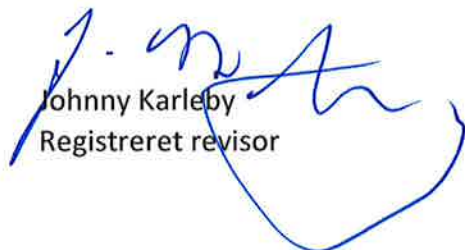
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med den regnskabspraksis, der er beskrevet i årsregnskabet under anvendt regnskabs praksis.

Hellerup, den 23. maj 2016

**FC Godkendt Revisionsanpartsselskab**

**CVR-NR. 32 31 07 10**

  
Johnny Karleby  
Registreret revisor

## **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. 164.049.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 5.830.981 og en stamkapital på kr. 3.000.000.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2016 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 afdraget 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 2015**

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**

### **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 nominal 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 nominal værdi på grundlag af tidligere års erfaringer.

**Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld måles til restgælden.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til nominal værdi.

## Resultatopgørelse for 2015

Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttoresultat</b>	<u>242.111</u>	<u>316.158</u>
1 Finansielle indtægter	0	8.709
2 Finansielle omkostninger	<u>-78.063</u>	<u>-59.429</u>
<b>Årets resultat</b>	<u><u>164.049</u></u>	<u><u>265.438</u></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført til kommanditist	164.049	265.438
	<u><u>164.049</u></u>	<u><u>265.438</u></u>



## Balance pr. 31. december 2015

	2015	2014
<b>AKTIVER</b>	kr.	kr.
Note		
3 Grunde og bygninger	5.718.374	5.151.888
<b>Aktiver til videresalg</b>	<u>5.718.374</u>	<u>5.151.888</u>
Mellemregning komplementar	13.784	0
Andre tilgodehavender	97.218	0
<b>Tilgodehavender</b>	<u>111.002</u>	<u>10.303.776</u>
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	0	0
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>1.605</u>	<u>962</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<u>5.830.981</u>	<u>5.152.850</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>5.830.981</u></u>	<u><u>5.152.850</u></u>

## Balance pr. 31. december 2015

	2015	2014
PASSIVER	kr.	kr.
<b>Note</b>		
Registreret kapital	3.000.000	3.000.000
<b>4 Egenkapital</b>	<b>3.000.000</b>	<b>3.000.000</b>
Prioritetsgæld	2.696.271	2.083.310
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.696.271</b>	<b>2.083.310</b>
Mellemregning komplementar	0	25.408
Anden gæld	134.709	44.132
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>134.709</b>	<b>69.540</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>2.830.981</b>	<b>2.152.850</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>5.830.981</b>	<b>5.152.850</b>

5 Pantsætninger og sikkerheder

## Noter

### Finansielle poster

1 Finansielle indtægter	0	8.709
2 Finansielle omkostninger	-78.268	-59.429
I alt	<u>-78.268</u>	<u>-50.720</u>

### 3 Grunde og bygninger

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris 1. januar 2015	3.951.888
Tilgang	566.486
Afgang	0
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b><u>4.518.374</u></b>
Værdiregulering. Saldo 1. januar 2015	1.200.000
Årets reguleringer	0
<b>Værdireguleringer 31. december 2015</b>	<b><u>1.200.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>5.718.374</u></b>
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2015	<u>5.151.888</u>

#### 4 Egenkapital

	Registreret kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	3.000.000	0	0	3.000.000
<b>Egenkapital</b>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>31. december 2015</b>	<b>3.000.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.000.000</b>

#### 5 Pantsætninger og sikkerheder

Der er stillet sikkerhed i sædvanlige pantebreve overfor prioritetsgæld.

Der er stillet sikkerhed i ejerpantebrev 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.