

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

*CVR-nr: 31 62 53 94*

**ÅRSRAPPORT**  
*1. januar - 31. december 2018*

Penneo dokumentnøgle: QMIX3-168UT-750PE-OH6BA-HB1PE-ZESW8

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27/3 2019

---

Lise Lotte Poulsen

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 9

Balance 10

Noter 12

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for K/S Skanseodden.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 27/3 2019

#### **Komplementaren**

Venture Invest SKP A/S

Lise Lotte Poulsen

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

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Skanseodden for perioden 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets 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 årsregnskabsloven. 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 årsregnskabsloven.

Brøndby, den            5/3            2019

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38267132

Jacob Louis Mogensen  
Statsautoriseret revisor  
mne34458

Susanne Feigh  
Registreret revisor  
mne15472

**Selskabet**

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

CVR-nr.: 31 62 53 94  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Lise Lotte Poulsen

**Revisor**

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Park Allé 295, 2. sal  
2605 Brøndby

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udleje erhvervslejemål samt hermed beslægtet og forbundet virksomhed herunder sikkerhedsstillelse for kommanditselskabets nuværende og fremtidige forpligtelser.

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

Resultatopgørelsen for 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på kr. -733.639 mod kr. 247.810 for 01.01.17 -31.12.17 og en egenkapital pr. 31.12.18 på kr. 2.514.171.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende, taget i betragtning at underskuddet skyldes en værdiregulering på investeringsejendommen med kr. 1.080.194.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## GENERELT

Årsregnskabet for K/S Skanseodden for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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 tilbageførslers 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 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 for hver enkelt.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ejendomsdriftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger".

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Afkastkravet er sat til 8,25%.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Skat**

K/S Virksomheden er ikke et selvstændigt skattesubjekt, da årets resultat indgår i kommanditistens skattepligtige indkomst, skatteberegning og skattebetaling.

**Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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



	2018 DKK	2017 DKK
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>391.649</b>	<b>321.559</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>391.649</b>	<b>321.559</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.080.194	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-688.545</b>	<b>321.559</b>
Andre finansielle omkostninger	-45.094	-73.749
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-733.639</b>	<b>247.810</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-733.639	247.810
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-733.639</b>	<b>247.810</b>

## AKTIVER

	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsjendomme	4.600.000	5.680.194
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4.600.000</b>	<b>5.680.194</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>4.600.000</b>	<b>5.680.194</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	181.208	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>181.208</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>314</b>	<b>315</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>181.522</b>	<b>315</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>4.781.522</b>	<b>5.680.509</b>

## PASSIVER

	2018 DKK	2017 DKK
Virksomhedskapital	3.000.000	3.000.000
Overført resultat	-485.829	247.810
<b>1 EGENKAPITAL</b>	<b>2.514.171</b>	<b>3.247.810</b>
Prioritetsgæld	2.058.649	2.219.197
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.058.649</b>	<b>2.219.197</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	159.000	159.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	6.702
Anden gæld	49.702	47.800
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>208.702</b>	<b>213.502</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>2.267.351</b>	<b>2.432.699</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>4.781.522</b>	<b>5.680.509</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>1 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	3.000.000	0	3.000.000
Overført resultat	247.810	-733.639	-485.829
	<u>3.247.810</u>	<u>-733.639</u>	<u>2.514.171</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	2.378.197	2.217.649	159.000	1.416.000
	<u>2.378.197</u>	<u>2.217.649</u>	<u>159.000</u>	<u>1.416.000</u>

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Kommanditselskabets overskud beskattes hos kommanditisten. Det er således kommanditisten der hæfter for Kommanditselskabets skatter.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er afgivet følgende sikkerhedsstillelser og pantsætninger:

Til sikkerhed for prioritetsgæld, er der afgivet pant i virksomhedens ejendom. Hovedstolen udgør DKK 3.245.000. Prioritetsgælden udgjorde på balancedagen DKK 2.217.649. Ejendommene er på balancedagen indregnet og målt til DKK 4.600.000.

Der er endvidere stille sikkerhed i skadesløsbrev på DKK 1.750.000 overfor bankarrangement i Sydbank, Endvidere ligger der ejerantebreve på DKK 950.000 som er ubrugt.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Lise Lotte Poulsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-284033193394

IP: 80.196.xxx.xxx

2019-03-28 12:28:46Z

NEM ID 

## Jacob Louis Mogensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:38267132-RID:13076415

IP: 87.116.xxx.xxx

2019-03-28 12:29:09Z

NEM ID 

## Susanne Feigh

Registreret revisor

Serienummer: CVR:38267132-RID:49633534

IP: 87.116.xxx.xxx

2019-03-28 12:56:30Z

NEM ID 

## Lise Lotte Poulsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-284033193394

IP: 80.196.xxx.xxx

2019-03-29 15:49:00Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QMIX3-168UT-750PE-OH6BA-HB1PE-ZESW8

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>