

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

*CVR-nr: 31 62 53 94*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2017*

Penneo dokumentnøgle: 2FUZS-3GZHZ-IT7QB-S06XE-GVA3Y-B50LO

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12/4 2018

---

Svend Aage Kousgaard Poulsen

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for K/S Skanseodden.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 11/4 2018

**Som direktør**

Svend Aage Kousgaard Poulsen

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

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Skanseodden for perioden 1. januar - 31. december 2017 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 11/4 2018

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38267132

Johnny Miltoft  
Registreret revisor  
mne6376

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**

Svend Aage Kousgaard 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 forpligtigelser.

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

Resultatopgørelsen for 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på kr. 247.810 mod kr. 224.936 for 01.01.16 -31.12.16 og en egenkapital pr. 31.12.17 på kr. 3.247.810.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **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 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

I indeværende regnskabsår er klassifikationen af investeringsejendomme ændret fra lagerbeholdning til og Investeringsejendomme. Sammenligningstillene er ændret.

Ændringen medfører ikke ændringer i resultat eller egenkapital, eftersom der alene er tale om en tilpasning af klassifikationen, der efter ændringen vurderes at give et bedre retvisende billede.

### 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.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

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

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag

af rabatter i forbindelse med salget.

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**

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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes 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 investeringsejendommenes 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 nominal 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, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

	2017 DKK	2016 DKK
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>321.559</b>	<b>303.430</b>
Andre finansielle omkostninger	-73.749	-78.494
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>247.810</b>	<b>224.936</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>247.810</b>	<b>224.936</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	247.810	224.936
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>247.810</b>	<b>224.936</b>

## AKTIVER

	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsjendomme	5.680.194	5.680.194
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5.680.194</b>	<b>5.680.194</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>5.680.194</b>	<b>5.680.194</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	137.257
<b>Tilgodehavender</b>	<b>0</b>	<b>137.257</b>
Likvide beholdninger	315	21
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>315</b>	<b>137.278</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>5.680.509</b>	<b>5.817.472</b>

## PASSIVER

	2017 DKK	2016 DKK
Virksomhedskapital	3.000.000	3.000.000
Overført resultat	247.810	0
<b>1 EGENKAPITAL</b>	<b>3.247.810</b>	<b>3.000.000</b>
Prioritetsgæld	2.219.197	2.537.735
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.219.197</b>	<b>2.537.735</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	159.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.702	224.936
Anden gæld	47.800	54.801
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>213.502</b>	<b>279.737</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>2.432.699</b>	<b>2.817.472</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>5.680.509</b>	<b>5.817.472</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	0	247.810	247.810
	<u>3.000.000</u>	<u>247.810</u>	<u>3.247.810</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	<u>2.537.736</u>	<u>2.378.197</u>	<u>159.000</u>	<u>1.590.000</u>
	<u>2.537.736</u>	<u>2.378.197</u>	<u>159.000</u>	<u>1.590.000</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 2.378.197. Ejendommene er på balancedagen indregnet og målt til DKK 5.860.195.

Der er endvidere stille sikkerhed i skadesløsbrev på DKK 1.750.000 overfor bankarrangement i Sydbank, Endvidere ligger der ejerpantebreve 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

## Svend Aage Kousgaard Poulsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-351650488575

IP: 2.111.66.87

2018-04-23 07:10:47Z

NEM ID 

## Susanne Feigh

Registreret revisor

På vegne af: TimeVision

Serienummer: CVR:38267132-RID:49633534

IP: 87.116.31.253

2018-04-23 07:14:39Z

NEM ID 

## Johnny Miltoft

Registreret revisor

På vegne af: TimeVision

Serienummer: CVR:38267132-RID:92769750

IP: 87.116.31.253

2018-04-23 07:53:06Z

NEM ID 

## Svend Aage Kousgaard Poulsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-351650488575

IP: 2.111.66.87

2018-04-24 11:33:03Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2FUZS-3GZHZ-IT7QB-S06XE-GVA3Y-B50LO

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](mailto: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>