

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

CVR-nr: 31 62 53 94

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2019

Penneo dokumentnøgle: 3G4EL-HDJCA-FC5LQ-SWHKS-YNI80-101IL

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 6/2 2020

Lise Lotte Poulsen

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 25/2 2020

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 2019 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 25/2 2020

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

Selskabet har i slutning af året solgt ejendommen, der ligger poster hen over årsafslutningen, og bl.a. prioritetsgælden bliver indfriet i starten af januar 2020. Årets resultat er negativt det skyldes bl.a. tab på ejendommen ved salg.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, udover ovennævnte, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling. Selskabet har overvejet at lukke selskabet i det efterfølgende år.

GENERELT

Årsregnskabet for K/S Skanseodden for 2019 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 investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

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

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.

	2019 DKK	2018 DKK
BRUTTOFORTJENESTE	371.190	391.649
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	371.190	391.649
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-604.111	-1.080.194
DRIFTSRESULTAT	-232.921	-688.545
Andre finansielle omkostninger	-43.632	-45.094
RESULTAT FØR SKAT	-276.553	-733.639
ÅRETS RESULTAT	-276.553	-733.639
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-276.553	-733.639
DISPONERET I ALT	-276.553	-733.639

AKTIVER

	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme	0	4.600.000
Materielle anlægsaktiver	0	4.600.000
ANLÆGSAKTIVER	0	4.600.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	703.833	181.208
Andre tilgodehavender	13.771	0
Tilgodehavender	717.604	181.208
Likvide beholdninger	4.089.999	314
OMSÆTNINGSAKTIVER	4.807.603	181.522
AKTIVER	4.807.603	4.781.522

PASSIVER

	2019 DKK	2018 DKK
Virksomhedskapital	3.000.000	3.000.000
Overført resultat	-762.382	-485.829
1 EGENKAPITAL	2.237.618	2.514.171
Prioritetsgæld	0	2.058.649
2 Langfristede gældsforpligtelser	0	2.058.649
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	2.056.084	159.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.500	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	330.002	0
Anden gæld	158.335	49.702
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	3.064	0
Kortfristede gældsforpligtelser	2.569.985	208.702
GÆLDSFORPLIGTELSE	2.569.985	2.267.351
PASSIVER	4.807.603	4.781.522
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
1 Egenkapital			
Virksomhedskapital	3.000.000	0	3.000.000
Overført resultat	-485.829	-276.553	-762.382
	<u>2.514.171</u>	<u>-276.553</u>	<u>2.237.618</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	2.217.650	2.056.084	2.056.084	0
	<u>2.217.650</u>	<u>2.056.084</u>	<u>2.056.084</u>	<u>0</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 2.056.083. Ejendommene er på balancedagen solgt og deponeringsbeløbet er indregnet og målt til DKK 4.089.999 under likvide beholdninger.

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

2020-03-09 17:02:05Z

NEM ID 

Susanne Feigh

Registreret revisor

Serienummer: CVR:38267132-RID:49633534

IP: 87.116.xxx.xxx

2020-03-09 17:38:06Z

NEM ID 

Jacob Louis Mogensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:38267132-RID:13076415

IP: 87.116.xxx.xxx

2020-03-09 18:55:23Z

NEM ID 

Lise Lotte Poulsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-284033193394

IP: 80.196.xxx.xxx

2020-03-09 19:12:30Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 3G4EL-HDJCA-FC5LQ-SWHKS-YN180-101IL

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>