

# Kejserhaven I ApS

## Årsrapport 2019

Havneholmen 25  
1561 København V

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling

den 30/6 2020

Karina Holmegård  
dirigent

## **Indhold**

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 for Kejserhaven I ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Det er vores 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 regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

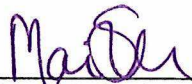
Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

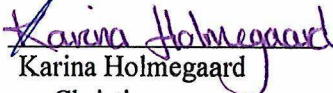
København, den 30. juni 2020

Direktion:

  
Peter Nymann-Jørgensen

  
Maria Schack

  
Eva Marie Boch

  
Karina Holmegaard  
Christiansen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Kejsershaven I ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kejsershaven I ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder notecoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

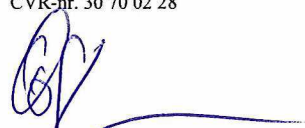
## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 30. juni 2020

ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Ole Hedemann  
statsaut. revisor  
mne14949



Kim Thomsen  
statsaut. revisor  
mne26736

## **Selskabsoplysninger**

Kejserhaven I ApS  
Havneholmen 25,1.  
1561 København V

CVR-nr.: 34 88 71 52  
Stiftet: 17. december 2012  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### **Direktion**

Peter Nymann-Jørgensen, direktør  
Maria Schack  
Eva Marie Boch  
Karina Holmegaard Christiansen

### **Revision**

Ernst & Young P/S  
Dirch Passers Allé 36  
2000 Frederiksberg  
CVR-nr.: 30 70 02 28

### **Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes den 30. juni 2020 på selskabets adresse.

## **Ledelsesberetning**

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabet har siden seneste årsrapport ændret navn fra ØSP VIII ApS til Kejserhaven I ApS.

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med projektudvikling, herunder gennemførelse af byggeprojekter inden for handel og industri og anden hermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets egenkapital udgør 84.309 kr. pr. 31. december 2019.

Selskabet har i regnskabsåret erhvervet en grund, hvorpå der er påbegyndt et boligbyggeri, bestående af 30 lejligheder.

Projektet er beliggende i Ullerød, i et etableret og attraktivt boligområde 3 km fra Hillerød centrum.

I forbindelse med godkendelsen af årsrapporten for 2019 af Kejserhaven I ApS, har koncernselskabet Skanska Kraft AB, en virksomhed registreret i Sverige, med registreringsnummeret 5561180943, erklæret at ville yde forretningsmæssig og finansiel støtte og til at finansiere nuværende aktiver og budgetter for Kejserhaven I ApS i minimum 12 måneder fra balancedatoen d. 31. december 2019. Denne erklæring er udleveret til bestyrelsen i Kejserhaven I ApS, således, at Kejserhaven I ApS er sikret, at de kan betale deres forpligtelser, når de forfalder. Erklæringen udløber d. 31. marts 2021.

Baseret herpå er årsrapporten aflagt under forudsætningen om fortsat drift.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Den igangværende COVID-19-pandemi forventes at påvirke de fleste dele af erhvervslivet, inklusive Kejserhaven I ApS. Virkningen består hovedsageligt af usikkerhed i forbindelse med gennemførelse af igangværende projekter. Virksomheden tilpasser løbende sin evne til at udføre sine opgaver, og vi opretholder kontinuerlig dialog med vores kunder og andre interessenter. På nuværende tidspunkt er det ikke muligt at kvantificere de økonomiske virkninger for regnskabsåret 2020 knyttet til COVID-19. Ledelsen bedømmer ikke der er nogen væsentlig øget risiko forbundet med fortsat drift i Kejserhaven I ApS.

Der er derudover ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet betydningsfulde hændelser, som har væsentlig indvirkning på selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2019.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kejserhaven I ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelse

### *Bruttoresultat*

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og andre eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttoresultat.

### *Andre eksterne omkostninger*

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til revisor, bank m.v.

### *Finansielle indtægter og omkostninger*

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under aconto-skatteordningen m.v.

### *Skat af årets resultat*

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af Skanska AB koncernens danske selskaber. Datterselskaber indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet, og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Skanska Danmark A/S er administrationsselskab for den danske sambeskatning og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber med skattepligtige underskud sambeskatningsbidrag fra selskaber, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets sambeskatningsbidrag og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### *Varebeholdninger*

Grunde og bygninger, som ikke anses for at være til vedvarende eje eller brug, samt byggeprojekter i egen regning, opføres under omsætningsaktiver og måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere. I anskaffelsesprisen indgår direkte produktionsomkostninger i byggeperioden.

Nettorealisationseværdien for ejendomme vurderes af selskabet på grundlag af markedets afkastkrav, grunde og bygningers placering, forventet afkast og vedligeholdelsesstand.

### ***Tilgodehavender***

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser.

### ***Egenkapital***

Skattefri koncerntilskud fra moderselskab indregnes som indskud af egenkapital (frie reserver).

### ***Selskabsskat og udskudt skat***

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte aconto-skatter.

Tilgodehavende og skyldige sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder” eller ”Gæld til tilknyttede virksomheder”.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatnings regler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle nettoaktiver optages til nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### ***Gældsforpligtelser***

Gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

## RESULTATOPGØRELSE

1. januar 2019 - 31. december 2019

	Note	2019	2018
<b>BRUTTORESULTAT</b>		-13.995	-14.657
Finansielle omkostninger	3	-5.062	0
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>		-19.057	-14.657
Skat af årets resultat	4	2.122	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u>-16.935</u>	<u>-14.657</u>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-16.935</u>	<u>-14.657</u>

## BALANCE

Pr. 31. december 2019

<b>AKTIVER</b>	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>VAREBEHOLDNINGER</b>			
Ejendomme og grunde til videresalg	5	<u>13.106.986</u>	<u>0</u>
		<u>13.106.986</u>	<u>0</u>
<b>TILGODEHAVENDER</b>			
Tilgodehavende selskabsskat		2.122	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>6.244</u>
		<u>2.122</u>	<u>6.244</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>13.109.108</u>	<u>6.244</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u>13.109.108</u></u>	<u><u>6.244</u></u>

## BALANCE

Pr. 31. december 2019

<b>PASSIVER</b>	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aktiekapital		80.000	80.000
Overført resultat		4.309	-78.756
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<u>84.309</u>	<u>1.244</u>
<b>KORTFRISTEDE FORPLIGTELSE</b>			
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.798.373	0
Leverandørgæld af varer og tjenesteydelser		221.426	0
Anden gæld		5.000	5.000
		<u>13.024.799</u>	<u>5.000</u>
<b>FORPLIGTELSE I ALT</b>		<u>13.024.799</u>	<u>5.000</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>13.109.108</u>	<u>6.244</u>

<b>Kapitalberedskab</b>	1
<b>Personaleomkostninger</b>	2
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>	6
<b>Nærtstående parter</b>	7
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	8

## Egenkapitalopgørelse for 2019

	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
<b>Egenkapital primo</b>	80.000	-78.756	1.244
Modtagne koncernbidrag	0	100.000	100.000
Overført, jf. resultatdisponering	<u>0</u>	<u>-16.935</u>	<u>-16.935</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<u>80.000</u>	<u>4.309</u>	<u>84.309</u>

## NOTER

### Note 1 - Kapitalberedskab

I forbindelse med godkendelsen af årsrapporten for 2019 af Kejserhaven I ApS, har koncernselskabet Skanska Kraft AB, en virksomhed registreret i Sverige, med registreringsnummeret 5561180943, erklæret at ville yde forretningsmæssig og finansiel støtte og til at finansiere nuværende aktiver og budgetter for Kejserhaven I ApS i minimum 12 måneder fra balancedatoen d. 31. december 2019. Denne erklæring er udleveret til bestyrelsen i Kejserhaven I ApS, således at Kejserhaven I ApS er sikret, at de kan betale deres forpligtelser, når de forfalder. Erklæringen udløber d. 31. marts 2021.

### Note 2 - Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

### Note 3 - Finansielle omkostninger

	2019	2018
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	5.062	0
	<u>5.062</u>	<u>0</u>

### Note 4 - Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	2.122	0
	<u>2.122</u>	<u>0</u>

### Note 5 - Varebeholdning

Kostpris 1. januar	0	0
Tilgang	13.106.986	0
Kostpris 31. december	<u>13.106.986</u>	<u>0</u>

### Note 6 - Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Skanska AB koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernselskaber for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab (Skanska Danmark A/S, CVR-nr. 24257150). Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet er fællesregistreret for moms med selskabet Skanska Danmark A/S og hæfter solidarisk og ubegrænset for de fællesregistrerede virksomheders momstilsvær.

### Note 7 - Nærtstående parter

Selskabets årsregnskab indgår i koncernregnskabet for Skanska AB (største og mindste koncern). Koncernregnskabet kan rekvireres ved henvendelse til selskabet eller på hjemmesiden [www.skanska.se](http://www.skanska.se).

### Note 8 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Selskabet har pr. 31. december 2019 ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.