

S2N P/S

**Tibberup Allé 24
3060 Espergærde**

CVR-nr. 38 32 10 72

**Årsrapport for 2017
(2. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 7. juni 2018

Jan Buhl Christensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for S2N P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Espergærde, den 7. juni 2018

Direktion

Jan Buhl Christensen
direktør

Bestyrelse

Bjarne Jensen
formand

Ann von Fyren Kieler

Christian Bager

Tom Barthel Hansen

Kim Marckmann Svane

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i S2N P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for S2N P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort 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 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, 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 blandt andet 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.

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

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

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

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

Helsingør, den 7. juni 2018

WILLADS & VIBE-HASTRUP
Godkendte Revisorer ApS
CVR-nr. 29 61 96 70

Jan Vibe-Hastrup
registreret revisor
MNE-nr. mne1398

Peter Willads
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27850

Selskabsoplysninger

Selskabet

S2N P/S
Tibberup Allé 24
3060 Espergærde

CVR-nr.: 38 32 10 72

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Hjemsted: Helsingør

Bestyrelse

Bjarne Jensen, formand
Ann von Fyren Kieler
Christian Bager
Tom Barthel Hansen
Kim Marckmann Svane

Direktion

Jan Buhl Christensen, direktør

Revision

WILLADS & VIBE-HASTRUP
Godkendte Revisorer ApS
Nordlysvænget 10A
3000 Helsingør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udvikle og investere i fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på kr. 477.435, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 4.449.901.

Årets resultat er påvirket af større opstarts- og vedligeholdelsesomkostninger på ca. t.kr. 550. Der forventes derfor væsentligt forbedret drift i de kommende år.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for S2N P/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt, hvorfor skatten indgår i partnernes skattepligtige indkomster efter de i skattelovgivningen gældende regler.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50-100	år 50-70 %
Installationer i bygninger	15 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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 eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		332.233	-22.664
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-138.839</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		193.394	-22.664
Finansielle omkostninger		<u>-670.829</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>-477.435</u>	<u>-22.664</u>
Overført resultat		<u>-477.435</u>	<u>-22.664</u>
		<u>-477.435</u>	<u>-22.664</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		24.974.621	24.863.460
Materielle anlægsaktiver i alt	1	<u>24.974.621</u>	<u>24.863.460</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>24.974.621</u>	<u>24.863.460</u>
Andre tilgodehavender		765.027	1.994.250
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		0	2.980.000
Tilgodehavender		<u>765.027</u>	<u>4.974.250</u>
Likvide beholdninger		<u>26.671</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>791.698</u>	<u>4.974.250</u>
Aktiver i alt		<u>25.766.319</u>	<u>29.837.710</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		4.950.000	4.950.000
Overført resultat		-500.099	-22.664
Egenkapital	2	<u>4.449.901</u>	<u>4.927.336</u>
Banker		11.500.000	0
Gæld til realkreditinstitutter		9.122.130	0
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>20.622.130</u>	<u>0</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	428.880	0
Anden gæld		265.408	24.910.374
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>694.288</u>	<u>24.910.374</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>21.316.418</u>	<u>24.910.374</u>
Passiver i alt		<u>25.766.319</u>	<u>29.837.710</u>
Eventualposter m.v.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

1 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2017	24.863.460
Tilgang i årets løb	<u>250.000</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>25.113.460</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	0
Årets afskrivninger	<u>138.839</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>138.839</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u><u>24.974.621</u></u>

2 Egenkapital

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	4.950.000	-22.664	4.927.336
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-477.435</u>	<u>-477.435</u>
Egenkapital 31. december 2017	<u><u>4.950.000</u></u>	<u><u>-500.099</u></u>	<u><u>4.449.901</u></u>

Selskabskapitalen består af 495 andele à nominelt kr. 10.000. Ingen andele er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	0	11.500.000	0	11.500.000
Gæld til realkreditinstitutter	0	9.551.010	428.880	7.400.000
	0	21.051.010	428.880	18.900.000

4 Eventualposter m.v.

Ingen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, mio.kr. 9,6, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør mio.kr. 25.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt mio.kr. 42,5 i ovenstående grunde og bygninger som er i selskabets egen besiddelse. Heraf er meddelt underpant i ét ejerpantebrev for mio.kr. 11,5 til sikkerhed for banklån.

Selskabets bankforbindelse har transport i lejetilgodehavender og lejerettigheder.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jan Buhl Christensen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-604950388365
Tidspunkt for underskrift: 07-06-2018 kl.: 16:05:39
Underskrevet med NemID

Bjarne Jensen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-101781031472
Tidspunkt for underskrift: 07-06-2018 kl.: 16:14:52
Underskrevet med NemID

Ann von Fyren Kieler

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-045110624484
Tidspunkt for underskrift: 07-06-2018 kl.: 17:56:21
Underskrevet med NemID

Christian Bager

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-474339027057
Tidspunkt for underskrift: 07-06-2018 kl.: 17:55:23
Underskrevet med NemID

Tom Barthel Hansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-170441795403
Tidspunkt for underskrift: 07-06-2018 kl.: 17:28:33
Underskrevet med NemID

Kim Marckmann Svane

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-516140377178
Tidspunkt for underskrift: 10-06-2018 kl.: 15:45:47
Underskrevet med NemID

Peter Willads

Som Revisor NEM ID
RID: 1160570712311
Tidspunkt for underskrift: 11-06-2018 kl.: 08:45:26
Underskrevet med NemID

Jan Vibe-Hastrup

Som Revisor NEM ID
PID: 9208-2002-2-563853673082
Tidspunkt for underskrift: 11-06-2018 kl.: 09:12:52
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 29c511faMPZj11523489

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jan Buhl Christensen

Som Dirigent

NEM ID

PID: 9208-2002-2-604950388365

Tidspunkt for underskrift: 11-06-2018 kl.: 15:14:56

Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 29c511faMPZj1523489

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.