

statsautoriseret revisionsfirma  
Stationspladsen 1 og 3  
3000 Helsingør  
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700  
Fax 4921 8750  
www.kallermann.dk

**S2N P/S**  
Tibberup Alle 24 B  
3060 Espergærde

**CVR-nr. 38 32 10 72**

**Årsrapport 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 12. april 2019

---

Bjarne Jensen  
Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Selskabsoplysninger                        | 1           |
| Ledelsespåtegning                          | 2           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 - 4       |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 5 - 6       |
| Resultatopgørelse for 2018                 | 7           |
| Balance pr. 31. december 2018              | 8           |
| Egenkapitalopgørelse for 2018              | 9           |
| Noter                                      | 10          |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** S2N P/S  
Tibberup Alle 24 B  
3060 Espergærde

CVR-nr.: 38 32 10 72  
Stiftelsesdato: 28. december 2016  
Regnskabsperiode: 1. januar 2018 - 31. december 2018

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

**Direktion** Jan Buhl Christensen, direktør

**Revisor** Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma  
Stationspladsen 1 og 3  
3000 Helsingør

CVR-nr.: 30 19 52 64

**LEDELSESPÅTEGNING**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for S2N P/S.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Espergærde, den 10. april 2019

**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 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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.

#### 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 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 konklusioner 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 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

Helsingør, den 10. april 2019

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma

CVR-nr. 30 19 52 64

Peter Kallermann

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne8285

## ÅRSREGNSKAB

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for S2N P/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrørende lejeindtægter for udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at ydelsen leveres til lejer, når indtægten kan opgøres pålideligt og betaling for ydelsen forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætning fratrukket vareforbrug og eksterne omkostninger sammendrages i årsrapporten til posten bruttofortjeneste efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

#### Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## 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 kostprisen med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger, 50-100 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, 15 år

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

## ÅRSREGNSKAB

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle aktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter, henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.



## ÅRSREGNSKAB

## RESULTATOPGØRELSE FOR 2018

|                                  | Note | 2018<br>kr.      | 2016/17<br>kr.  |
|----------------------------------|------|------------------|-----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>         |      | <b>1.316.141</b> | <b>332.233</b>  |
| Af- og nedskrivninger            |      | -138.844         | -138.839        |
| <b>Resultat af ordinær drift</b> |      | <b>1.177.297</b> | <b>193.394</b>  |
| Finansielle omkostninger         |      | -820.206         | -670.829        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>            |      | <b>357.091</b>   | <b>-477.435</b> |
| <b>Resultatdisponering:</b>      |      |                  |                 |
| Overført resultat                |      | 357.091          | -477.435        |
|                                  |      | <b>357.091</b>   | <b>-477.435</b> |

## ÅRSREGNSKAB

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

|  | Note | 2018<br>kr.       | 2016/17<br>kr.    |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>AKTIVER</b>                               |      |                   |                   |
| Grunde og bygninger                          |      | 24.835.777        | 24.974.621        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        | 1    | <b>24.835.777</b> | <b>24.974.621</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>                   |      |                   |                   |
| Andre tilgodehavender                        |      | 517.145           | 765.027           |
| Periodeafgrænsningsposter                    |      | 65.509            | 0                 |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                 |      | <b>582.654</b>    | <b>765.027</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>166.390</b>    | <b>26.671</b>     |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>               |      | <b>749.044</b>    | <b>791.698</b>    |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                         |      | <b>25.584.821</b> | <b>25.766.319</b> |
| <b>PASSIVER</b>                              |      |                   |                   |
| Selskabskapital                              |      | 4.950.000         | 4.950.000         |
| Overført resultat                            |      | -143.008          | -500.099          |
| <b>EGENKAPITAL I ALT</b>                     |      | <b>4.806.992</b>  | <b>4.449.901</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter               |      | 8.691.273         | 9.122.130         |
| Gæld til banker                              |      | 11.500.000        | 11.500.000        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> | 2    | <b>20.191.273</b> | <b>20.622.130</b> |
| Anden gæld                                   |      | 150.275           | 265.408           |
| Kortfristet del af langfristet gæld          |      | 436.281           | 428.880           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> |      | <b>586.556</b>    | <b>694.288</b>    |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>               |      | <b>20.777.829</b> | <b>21.316.418</b> |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                        |      | <b>25.584.821</b> | <b>25.766.319</b> |
| Eventualforpligtelser                        | 3    |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser        | 4    |                   |                   |

## ÅRSREGNSKAB

## EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2018

|                           | <b>2018</b>      | <b>2016/17</b>   |
|---------------------------|------------------|------------------|
|                           | <b>kr.</b>       | <b>kr.</b>       |
| <b>Selskabskapital:</b>   |                  |                  |
| Primo                     | 4.950.000        | 4.950.000        |
| <b>Ultimo i alt</b>       | <b>4.950.000</b> | <b>4.950.000</b> |
| <b>Overført resultat:</b> |                  |                  |
| Primo                     | -500.099         | -22.664          |
| Tilgang                   | 357.091          | 0                |
| Afgang                    | 0                | -477.435         |
| <b>Ultimo i alt</b>       | <b>-143.008</b>  | <b>-500.099</b>  |
| <b>Egenkapital i alt</b>  | <b>4.806.992</b> | <b>4.449.901</b> |

## ÅRSREGNSKAB

## NOTER

|  | <u>2018</u><br>kr.       | <u>2016/17</u><br>kr.    |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>1. Materielle anlægsaktiver</b>                                     |                          |                          |
| <b>Grunde og bygninger:</b>  |                          |                          |
| Kostpris, primo  | 25.113.460               | 24.863.460               |
| Tilgang  | 0                        | 250.000                  |
| <b>Kostpris, ultimo</b>  | <b><u>25.113.460</u></b> | <b><u>25.113.460</u></b> |
| <br>   |                          |                          |
| Af- og nedskrivninger, primo   | -138.839                 | 0                        |
| Afskrivninger  | -138.844                 | -138.839                 |
| <b>Af- og nedskrivninger, ultimo</b>                                   | <b><u>-277.683</u></b>   | <b><u>-138.839</u></b>   |
| <br>   |                          |                          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>                                   | <b><u>24.835.777</u></b> | <b><u>24.974.621</u></b> |
| <br>   |                          |                          |
| <b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>                              |                          |                          |
| Gæld til realkreditinstitutter, der forfalder efter 5 år               | 6.967.169                | 7.434.358                |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år i alt</b> | <b><u>6.967.169</u></b>  | <b><u>7.434.358</u></b>  |

**3. Eventualforpligtelser**

Ingen.

**4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9,2 mio.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 25 mio.kr.

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

Selskabets bankforbindelse har transport i leietilgodehavender og leierettigheder.

# 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.”

## Jan Buhl Christensen

### Direktør

På vegne af: S2N P/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-604950388365

IP: 62.44.xxx.xxx

2019-04-12 09:04:56Z

NEM ID 

## Christian Bager

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: S2N P/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-474339027057

IP: 85.129.xxx.xxx

2019-04-14 11:01:25Z

NEM ID 

## Ann von Fyren Kieler

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: S2N P/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-045110624484

IP: 2.110.xxx.xxx

2019-04-14 16:55:53Z

NEM ID 

## Navnet er skjult (CPR valideret)

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: S2N P/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-170441795403

IP: 80.62.xxx.xxx

2019-04-15 06:43:53Z

NEM ID 

## Bjarne Jensen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: S2N P/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-101781031472

IP: 80.62.xxx.xxx

2019-04-15 07:04:42Z

NEM ID 

## Kim Marckmann Svane

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: S2N P/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-516140377178

IP: 83.91.xxx.xxx

2019-04-15 12:42:17Z

NEM ID 

## Peter Kallermann

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kallermann Revision A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-065274315565

IP: 217.74.xxx.xxx

2019-04-15 16:20:55Z

NEM ID 

## Bjarne Jensen

### Dirigent

På vegne af: S2N P/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-101781031472

IP: 87.49.xxx.xxx

2019-04-15 20:31:35Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4CAOF-NWIE3K-3AGED-FJ0PK-27577-QD0QP

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 tidsstempelt 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>