

Ejendomsselskabet Skyllebakke Havn P/S

c/o DEAS A/S
Dirch Passers Alle 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 33264550

Årsrapport for 2014

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. april 2015

Anette Lonsdale
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ejendomsselskabet Skyllebakke Havn P/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Skyllebakke Havn P/S c/o DEAS A/S Dirch Passers Alle 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70302020 (administrator)
Telefax	70302021 (administrator)
CVR-nr.	33264550
Regnskabsår	1. januar 2014 - 31. december 2014
Hjemstedskommune	Frederiksberg
Bestyrelse	Bjørn Berg , Formand Anette Lonsdale Torben Kjær Kristensen
Direktion	Anette Lonsdale
Aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalen eller 5% af stemmerne.	København Ejendomme Holding ApS c/o DnB Bank ASA Filial Danmark Arne Jacobsens Alle 15, 2300 København S
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg

Ejendomsselskabet Skyllebakke Havn P/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 for Ejendomsselskabet Skyllebakke Havn 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. april 2015

Direktion

Anette Lonsdale

Bestyrelse

Bjørn Berg
Formand

Anette Lonsdale

Torben Kjær Kristensen

Ejendomsselskabet Skyllebakke Havn P/S

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Skyllebakke Havn P/S

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Skyllebakke Havn P/S for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Vores revisionspåtegning på årsregnskabet for 2013 indeholdt et forbehold for værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom, som efter vores opfattelse var værdiansat t.kr. 9.437 for højt. Vores revisionspåtegning på årsregnskabet for 2014 indeholder derfor også et forbehold for dette forholds indvirkning på resultatopgørelsen for 2014 samt for sammenligningstillene for regnskabsåret 2013.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 30. april 2015

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

Ejendomsselskabet Skyllebakke Havn P/S

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Selskabet er omfattet af reglerne for regnskabsklasse B i årsregnskabsloven.

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Skyllebakke Havn P/S for 2014 er udarbejdet og opstillet i overensstemmelse med årsregnskabslovens og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelse.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med periodiseringsprincippet uanset betalingstidspunkt.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder ejendomsskatter, forsikringer, abonnementer, planlagt og løbende vedligeholdelse, ejendomspasning samt administrationsomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld

Værdiregulering af investeringsejendomme samt urealiserede kursgevinster og -tab på realkreditlån indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke selvstændig skattepligtig. Skattepligten påhviler de enkelte investorer i partnerselskabet. Som følge heraf afsættes der ikke skat i regnskabet.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i en kapitalisering af investeringsejendommens forventede fremtidige afkast.

Op- og nedskrivninger i forhold til ejendommens kostpris foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab, baseret på en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

I posten periodeafgrænsningsposter under aktiverne, medtages afholdte udgifter som vedrører den efterfølgende regnskabsperiode.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger indeholder bankindeståender.

Selskabsskat

Der afsættes ikke aktuel eller udskudt skat i balancen, da selskabet ikke er selvstændig skattepligtig.

Gældsforpligtelser

Forpligtelser såsom prioritetsgæld, der er forbundne med investeringsejendomme, måles til dagsværdi. Øvrig gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Ejendomsselskabet Skyllebakke Havn P/S

Resultatopgørelse 1. januar 2014 - 31. december 2014

		kr.	kr.
	Note	2014 kr.	2013 kr.
Lejeindtægter		6.805.626	6.744.715
Driftsomkostninger		<u>-3.453.792</u>	<u>-6.215.893</u>
Resultat før værdireguleringer		3.351.834	528.822
Værdiregulering investeringsejendomme og gæld	1	<u>-17.314.917</u>	<u>1.450.489</u>
Resultat før finansielle poster		-13.963.083	1.979.311
Finansielle omkostninger	2	<u>-2.663.000</u>	<u>-2.663.265</u>
Årets resultat		<u>-16.626.083</u>	<u>-683.954</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-16.626.083</u>	<u>-683.954</u>
		-16.626.083	-683.954

Ejendomsselskabet Skyllebakke Havn P/S**Balance 31. december 2014**

		kr.	kr.
	Note	2014 kr.	2013 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	3	94.400.000	113.437.000
Materielle anlægsaktiver i alt		94.400.000	113.437.000
Anlægsaktiver		94.400.000	113.437.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		216.562	8.907
Andre tilgodehavender		5.950.953	18.716
Periodeafgrænsningsposter		18.060	1.000
Tilgodehavender		6.185.575	28.623
Likvide beholdninger		3.320.941	5.907.704
Omsætningsaktiver i alt		9.506.516	5.936.327
Aktiver i alt		103.906.516	119.373.327

Ejendomsselskabet Skyllebakke Havn P/S**Balance 31. december 2014**

		kr.	kr.
	Note	2014 kr.	2013 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Aktiekapital	4	501.000	501.000
Overført resultat		-19.671.383	-3.045.300
Egenkapital i alt	5	-19.170.383	-2.544.300
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		75.107.616	76.829.699
Gæld til tilknyttede virksomheder		39.187.000	39.187.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	114.294.616	116.016.699
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til "Deposita"		1.688.279	1.711.206
Forudbetalt leje		630.150	537.497
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.949	94.094
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.297.891	19.929
Anden gæld		2.132.014	3.538.202
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		8.782.283	5.900.928
Gældsforpligtelser i alt		123.076.899	121.917.627
Passiver i alt		103.906.516	119.373.327
Virksomhedens aktiviteter	7		
Regnskabsmæssige skøn og estimater	8		
Eventualforpligtelser	9		
Oplysning om koncernregnskaber	10		

Ejendomsselskabet Skyllebakke Havn P/S

Noter

	kr.	kr.
	2014	2013
1. Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld		
Værdiregulering af ejendom	-19.037.000	0
Værdiregulering af gæld	1.722.083	1.450.489
	-17.314.917	1.450.489
2. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, gæld tilknyttet virksomhed	-491.565	-491.565
Prioritetsrenter	-2.165.767	-2.165.767
Renteudgifter, andet	-5.668	-5.933
	-2.663.000	-2.663.265
	2014	2013
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	113.439.400	113.439.400
Kostpris ultimo	113.439.400	113.439.400
Dagsværdireguleringer primo	-2.400	-2.400
Årets værdireguleringer	-19.037.000	0
Dagsværdireguleringer ultimo	-19.039.400	-2.400
Regnskabsmæssig værdi ultimo	94.400.000	113.437.000
Afkastkrav:		
2014, 5,0%		
2013, 4,23%		

Ejendomsselskabet Skyllebakke Havn P/S

Noter

	kr.	kr.
	2014	2013
4. Selskabskapital		
Aktiekapital pr. 31. december	501.000	501.000
	501.000	501.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 4 år.

Selskabets kapitalgrundlag andrager kr. 501.000 fordelt i kommanditaktier á 1 kr. eller multipla heraf.

5. Egenkapital

kr.	Pr. 1. januar 2014	Forslag til årets resultat fordeling	Pr. 31. december 2014
Selskabskapital	501.000		501.000
Overført resultat	-3.045.300	-16.626.083	-19.671.383
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0	0
	-2.544.300	-16.626.083	-19.170.383

Ledelsen har konstateret, at selskabet har en negativ egenkapital. Ledelsen har sikret fortsat finansiering af virksomheden, som minimum til udgangen af 2015. Kapitalen forventes reetableret i forbindelse med løbende udvikling og deraf følgende værdiregulering af ejendommen frem mod senere afhændelse.

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	75.107.616	0	75.107.616
Gæld til tilknyttede virksomheder	39.187.000	0	39.187.000
	114.294.616	0	114.294.616

7. Virksomhedens aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive investeringsejendom.

Noter

kr.

kr.

8. Regnskabsmæssige skøn og estimater

Selskabets ejendom indregnes i balancen til en skønnet markedsværdi baseret på en ekstern valuars vurdering af ejendommen ved udgangen af 2014. Den eksterne valuars vurdering er opgjort på grundlag af en Discounted-Cash-Flow (DCF) model, der indeholder skøn over fremtidige pengestrømme og aftastkrav. Ejendommens pengestrømme er skønnet og budgetteret på grundlag af selskabets eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger samt skøn over pengestrømme ved frasalg af lejligheder.

9. Panthæftelser og eventualforpligtelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter er der stillet sikkerhed i selskabets investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2014 på t.kr. 94.400.

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskylnerkaution over for tilknyttede virksomheders bankengagementer hos Nykredit Erhvervskredit A/S, hvorefter selskabet hæfter solidarisk for betaling af renter og gæld til tilknyttede virksomheders engagementer hos Nykredit Erhvervskredit A/S.

Dagsværdien af tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter udgør pr. 31. december 2014 tkr. 1.366.352.

10. Oplysning om koncernregnskaber

Med henvisning til årsregnskabslovens § 71 kan det oplyses at selskabets årsregnskab indgår i koncernregnskabet for det ultimative moderselskab DNB ASA, Norge. Koncernregnskabet kan rekvireres hos DNB ASA Group Head Office, Dronning Eufemias gate 30, Bjørvika, Oslo, Norway.