

Apostrof Sydhavns Plads ApS

CVR - nr. 25 99 51 39

Ørholmvej 61
2800 Lyngby

Årsrapport 2015

Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 15. juni 2016

Dirigent Nicolaj Caiezza

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for Apostrof Sydhavns Plads ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

For kommende år fravælges revision. Selskabet opfylder betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 15. juni 2016

Direktion:

Nicolaj Caiezza

Den uafhængige revisors påtegning

Til kapitalejerne i Apostrof Sydhavns Plads ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Apostrof Sydhavns Plads ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning

Selskabet har tabt mere end halvdelen af sin kapital, og er derved omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabsloven. Der henvises til ledelsesberetningen herom.

Selskabet har indsendt årsrapporten senere end gældende lovgivning, hvorved selskabets ledelse kan ifalde ansvar.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kongens Lyngby, den 15. juni 2016

P R Y D S

Statsautoriseret revisionsfirma

Kristian Pryds
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udvikling af ejendomsprojekter. Selskabet ejer en byggegrund beliggende på Sydhavns Plads. Der er opnået byggetilladelse på opførelse af et hotel med 177 værelser. Der er indgået en 20 årig lejeaftale med en børsnoteret hotelvirksomhed.

Projektet er aktiveret i 2010.

Udvikling i året

Årsregnskabet udviser et utilfredsstillende resultat.

For kommende regnskabsperiode forventes et forbedret resultat.

Kapitalforhold

Selskabet har tabt mere end halvdelen af sin kapital, og er derved omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabsloven.

Selskabets finansielle beredskab er afhængig af de indeværende forhandlinger med selskabets kreditorer, det forventes, at der indgås en aftale i løbet af 2016. Såfremt dette ikke opnås, er det overvejende sandsynligt, at selskabet går konkurs. I tilfælde af konkurs må det forventes at selskabets aktiver, vil blive realiseret til en lavere værdi end den bogførte.

Selskabets ledelse kan oplyse at selskabet ikke påtager sig yderligere forpligtelser, hvortil den fornødne kapital ikke er tilvejebragt forud.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke sket væsentlige begivenheder efter balancedagen, der påvirker selskabets økonomiske stilling i negativ retning.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Den anvendte regnskabspraksis er uændret fra sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af ejendomme og lejligheder indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses for tilfældet når, Levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb, der foreligger en forpligtende salgsaftale, salgsprisen er fastlagt og indbetaling er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold, revision m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og ej realiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat 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. Den andel af skatten, som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver optages til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller brugsværdi, hvor denne er lavere af årsager, der ikke antages at være forbigående.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen reduceret med en eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der er:

Driftsmateriel og inventar 3-5 år

Indretning af lejede lokaler 5-10 år

Grunde og bygninger optages til den af ledelsen skønnede dagsværdi.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning. Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Egenkapital - udbytte

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

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, 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 udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelser på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser er målt til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse

	Note	2015	2014
Bruttoresultat	1,2	-272.889	-226.973
Resultat før finansielle poster		-272.889	-226.973
Finansielle omkostninger		-113.044	-978
Ordinært resultat før skat		-385.933	-227.951
Skat af årets resultat	3	-254.566	0
Årets resultat		-640.499	-227.951
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-640.499	-227.951
Udbytte		0	0
		-640.499	-227.951

Balance

	Note	2015	2014
AKTIVER			
Grunde og bygninger	4	14.895.014	14.895.014
Materielle anlægsaktiver		14.895.014	14.895.014
Anlægsaktiver i alt		14.895.014	14.895.014
Andre tilgodehavender	5	19.675	274.241
Omsætningsaktiver i alt		19.675	274.241
AKTIVER I ALT		14.914.689	15.169.255
PASSIVER			
Virksomhedskapital		135.000	135.000
Overført resultat		-316.272	324.227
Foreslået udbytte		0	0
Egenkapital i alt	6	-181.272	459.227
Gæld Real- og kreditinstitutter		9.583.308	9.197.375
Tilknyttede virksomheder		4.404.713	4.404.713
Anden gæld		1.107.940	1.107.940
Gældsforpligtelser i alt		15.095.961	14.710.028
PASSIVER I ALT		14.914.689	15.169.255
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

1 Fortsat drift.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af sin kapital, og er derved omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabsloven.

Selskabets finansielle beredskab er afhængig af de indeværende forhandlinger med selskabets kreditorer, det forventes, at der indgås en aftale i løbet af 2016. Såfremt dette ikke opnås, er det overvejende sandsynligt, at selskabet går konkurs. I tilfælde af konkurs må det forventes at selskabets aktiver, vil blive realiseret til en lavere værdi end den bogførte.

Selskabets ledelse kan oplyse at selskabet ikke påtager sig yderligere forpligtelser, hvortil den fornødne kapital ikke er tilvejebragt forud.

På denne baggrund er årsrapporten aflagt under forudsætning af fortsat drift.

2 Personaleomkostninger

I lighed med tidligere år, har der ikke været ansatte.

3 Finansielle omkostninger

	2015	2014
Aktiverede rente- og tinglysningsomkostninger	0	515.420

4 Selskabsskat

	2015	2014
Regulering af udskudt skat	254.566	0

5 Andre tilgodehavender

	2015	2014
Heri indgår udskudt skatteaktiv	0	254.566

6 Egenkapital

	01.01.2015	Resultat- Disponering	31.12.2015
Anpartskapital	135.000	0	135.000
Overført resultat	324.227	-640.499	-316.242
Udbytte	0	0	0
	459.227	-640.499	-181.272

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet sikkerhed i Grunde & Bygninger.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for betaling af danske selskabsskatter, kildeskatter på renter af royalties og udbytter inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af de respektive sambeskattede selskaber. Eventuelle senere korrektioner vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb end hvad fremgår af nærværende årsrapport.