

## Udviklingselskabet Færgenhavn Nord ApS

CVR-nr. 26 17 22 76

Årsrapport for 2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 21. november 2017



---

Kim Schlichter  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger.....	7
Ledelsesberetning.....	8
<b>Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017</b>	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	12

### Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato godkendt årsrapporten for 2016/17 for Udviklingselskabet Færgehavn Nord ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. november 2017

I direktionen:



Kim Schlichter



Christian Gjersøe

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Udviklingsselskabet Færgenhavn Nord ApS

### Revisionspåtegning på regnskabet

#### Afkræftende konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Udviklingsselskabet Færgenhavn Nord ApS, for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som anført i note 2, er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets finansieringskilder fortsat vil finansiere selskabet og stille tilstrækkelig likviditet til rådighed. Såfremt dette ikke sker, vil selskabet ikke kunne afvikle sine forpligtelser i takt med at de forfalder. Vi har ikke modtaget tilstrækkelig dokumentation for at selskabet er sikret den nødvendige likviditet for det kommende år, og vi er ikke på anden måde blevet overbevist om at selskabet vil kunne fortsætte sin drift. Vi tager som følge deraf forbehold for, at regnskabet er aflagt som going concern og tager samtidigt forbehold for selskabets fortsatte drift.

Vi har udført revisionen 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 revision 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 de øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav. Der er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores afkræftende konklusion.

#### Den daglige ledelses og den øverste ledelses ansvar for årsregnskabet

Ledelsen er ansvarlig 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 kunne udarbejde et årsregnskab der er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Den daglige ledelses og den øverste ledelses ansvar for årsregnskabet (fortsat)**

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 årsregnskab 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 revision 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 for Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation 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 for 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 væsentlige 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 effekten 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.

**Revisors ansvar for revision af årsregnskabet (fortsat)**

- \* 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 forsætte 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 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 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 ledelsesberetning**

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 fejlinformation.

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 årsregnskabsloven.

**Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrige reguleringer****Oplysninger vedrørende ledelsesansvar for kapitaltab**

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi oplyse, at selskabet har tabt mere en 50% af indskudskapitalen hvorfor selskabet er omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven § 119.

Karlslunde, den 15. november 2017

Revisam2000  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Preben Kellerstrøm  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

Selskabet	Udviklingsselskabet Færgehavn Nord ApS Torveporten 2, 3 2500 Valby
	CVR-nr. 26 17 22 76 Stiftet 13. juli 2001 Hjemsted København Regnskabsår 1. juli - 30. juni
Direktion	Kim Schlichter Christian Gjersøe
Revision	Revisam2000 Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Metalgangen 9C 2690 Karlslunde



## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje, udleje, administrere og udvikle fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et resultat efter skat på kr. -22.085. Egenkapitalen udgør pr. 30. juni 2017 kr. -501.521 .

Selskabets ledelse er opmærksom på, at selskabet er omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven.

Ledelsen er i overvejelser omkring selskabets fremtid, og i disse overvejelser indgår blandt andet at tilføre selskabet nye aktiviteter. Måtte overvejelserne munde ud i, at nye aktiviteter bliver tilført selskabet da forventes det, at egenkapitalen reableres gennem fremtidig indtjening.

Selskabet er, fra den 29. september 2014, en del af Corpus Ejendomme Koncernen. I koncernen sker likviditetsstyringen på tværs af selskaberne via mellemregninger, hvorfor selskabets likviditet er tæt forbundet med koncernens økonomi.

Koncernens ledelse forsøger, at sikre datterselskabets likviditet og fortsatte drift det kommende år, men der hersker væsentlig usikkerhed om dette lykkes.

Så længe datterselskabets kreditinstitutter og koncernens moderselskab vælger, at støtte op om datterselskabet, vurderer selskabets ledelse, at regnskabet skal aflægges med fortsat drift for øje.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

### Resultatopgørelse for perioden 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2016/17</u> i kr.	<u>2015/16</u> i kr.
Bruttotab.....	-10.500	36.129
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	0	0
3 Finansielle omkostninger.....	<u>-12.156</u>	<u>-17.037</u>
Ordinært resultat før skat.....	-22.656	19.092
Skat af årets resultat.....	<u>571</u>	<u>24</u>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b><u><u>-22.085</u></u></b>	<b><u><u>19.116</u></u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat.....	<u>-22.085</u>	<u>19.116</u>
Disponeret.....	<u><u>-22.085</u></u>	<u><u>19.116</u></u>

**Balance pr. 30. juni**
**AKTIVER**

<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>i kr.</u>	<u>2016</u> <u>i kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt.....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT.....</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>AKTIVER I ALT.....</b>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

**Balance pr. 30. juni**

**PASSIVER**

<u>Note</u>	2017 i kr.	2016 i kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital.....	500.000	500.000
Overført resultat.....	-1.001.521	-979.436
5 EGENKAPITAL I ALT.....	-501.521	-479.436
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gældsbreve.....	181.799	169.643
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	311.722	299.793
Anden gæld.....	8.000	10.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	501.521	479.436
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT.....	501.521	479.436
<b>PASSIVER I ALT.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
6 Eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**NOTER**

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Udviklingselskabet Færgehavn Nord ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

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, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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.

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.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

## Generelt

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste/-tab

Regnskabsposterne nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger er sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste eller bruttotab.

#### Nettoomsætning

Indtægter resultatføres når de er endeligt realiseret.

#### Andre eksterne omkostninger

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

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinst og -tab vedrørende værdipapirer og gæld.

**Skatter**

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med en række tilknyttede danske koncernvirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

**Balancen**

Der anvendes følgende værdiansættelsesmetoder:

**Kapitalandel i tilknyttede virksomheder**

Tilknyttede virksomheder er virksomheder, hvori selskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder værdiansættes i selskabets årsregnskab efter den indre værdis metode. I resultatopgørelsen medregnes andel af tilknyttede virksomheders resultat for året under posten ”Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder”.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

**Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende udskudt skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

**Gældsforpligtelser**

Gæld i øvrigt optages til nominelle værdier.

## 2 Fortsat drift og likviditet

Selskabet er, fra den 29. september 2014, en del af Corpus Ejendomme Koncernen. I koncernen sker likviditetsstyringen på tværs af selskaberne via mellemregninger, hvorfor selskabets likviditet er tæt forbundet med koncernens økonomi.

Koncernens ledelse forsøger, at sikre datterselskabets likviditet og fortsatte drift det kommende år, men der hersker væsentlig usikkerhed om dette lykkes.

Så længe datterselskabets kreditinstitutter og koncernens moderselskab vælger, at støtte op om datterselskabet, vurderer selskabets ledelse, at regnskabet skal aflægges med fortsat drift for øje.

	2016/17 i kr.	2015/16 i kr.
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger.....	12.156	17.037
Finansielle omkostninger i alt.....	<u>12.156</u>	<u>17.037</u>

## 4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
KCM Properties ApS, København.....	-16.460.727	-1.362.359	100%



	2017 i kr.	i kr.
<b>5 Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital:		
Virksomhedskapital 1. juli 2016.....	500.000	500.000
Virksomhedskapital 30. juni 2017.....	500.000	500.000
Overført resultat:		
Overført resultat 1. juli 2016.....	-979.436	-998.552
Henlagt af årets resultat.....	-22.085	19.116
Overført resultat 30. juni 2017.....	-1.001.521	-979.436
Egenkapital i alt.....	<u>-501.521</u>	<u>-479.436</u>

## 6 Eventualposter mv.

### *Sambeskatning*

Selskabet hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen. Vi henviser til Corpus Ejendomme ApS som administrationselskab for opgørelsen af de samlede kendte nettoforpligtelser på skyldige selskabsskatter.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for alt mellemværende mellem KCM Properties ApS og Danske Bank A/S. Selskabet har givet pant i selskabets anparter i KCM Properties ApS for alt mellemværende mellem KCM Properties ApS og Codan.