

K/S Sydhavnsgade 28, København

Jægersborg Alle 1A, 2920 Charlottenlund
CVR-nr. 27 02 55 28

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 26.05.16

Klaus Landstrøm
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 13
Noter	14

Selskabet

K/S Sydhavnsgade 28, København
Jægersborg Alle 1A
2920 Charlottenlund
Hjemsted: Gentofte
CVR-nr.: 27 02 55 28

Bestyrelse

Jens Schaumann, formand

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for K/S Sydhavnsgade 28, København.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 23. maj 2016

Bestyrelsen

Jens Schaumann
Formand

Til kapitalejeren i K/S Sydhavnsgade 28, København

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Sydhavnsgade 28, København for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 selskabets 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 selskabets 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

København, den 23. maj 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Nislev
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendommen beliggende Borgmester Christiansens Gade 55, 2450 København SV Matr nr 353 og 365 Kongens Enghave, København.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 5.139 mod DKK -89.714 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK -2.716.593.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste	1.891.585	1.753.715
Andre finansielle indtægter	821	4.111
Andre finansielle omkostninger	-1.887.267	-1.847.540
Resultat før skat	5.139	-89.714
Årets resultat	5.139	-89.714
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	5.139	-89.714
I alt	5.139	-89.714

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Projektbeholdning af fast ejendom	53.258.002	53.109.508
1	Projektbeholdning af fast ejendom i alt	53.258.002	53.109.508
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	146.885	6.658
	Andre tilgodehavender	112.951	86.823
	Tilgodehavender i alt	259.836	93.481
	Likvide beholdninger	28.551	389.888
	Omsætningsaktiver i alt	53.546.389	53.592.877
	Aktiver i alt	53.546.389	53.592.877

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Overført resultat	-2.716.593	-2.721.732
2	Egenkapital i alt	-2.716.593	-2.721.732
	Gæld til kreditinstitutter	54.744.354	55.220.388
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	826.594	673.132
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	159.959	237.502
	Anden gæld	350.169	97.171
	Periodeafgrænsningsposter	181.906	86.416
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	56.262.982	56.314.609
	Gældsforpligtelser i alt	56.262.982	56.314.609
	Passiver i alt	53.546.389	53.592.877

3 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSE

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE**Værdiforringelse af aktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Projektbeholdning af fast ejendom

Projektbeholdning af fast ejendom omfatter færdige ikke solgte ejendomsprojekter samt igangværende projekter for egen regning. Projektbeholdningen af fast ejendom måles til kostpris, eller nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere. Nettorealisationsværdien opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

	31.12.15	31.12.14
	DKK	DKK

1. Varebeholdninger

Renter indregnet i kostprisen	6.630.642	6.630.642
-------------------------------	-----------	-----------

2. Egenkapital

Beløb i DKK		Overført resultat
-------------	--	-------------------

Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14

Saldo pr. 01.01.14		-2.632.018
Forslag til resultatdisponering		-89.714
Saldo pr. 31.12.14		-2.721.732

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15		-2.721.732
Forslag til resultatdisponering		5.139
Saldo pr. 31.12.15		-2.716.593

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

3. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til bank DKK 54,7 mio er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør DKK 53,2 mio.