

# Vordingborg Sydhavnsgrunde ApS

Amaliegade 13,3. sal

1256 København K

CVR-nr. 28105037

## Årsrapport for 2017

13. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 1. maj 2018

---

Ernst Michaelsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## **Vordingborg Sydhavnsgrunde ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Vordingborg Sydhavnsgrunde ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. maj 2018

#### **Direktion**

Ernst Michaelsen  
Adm. direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Vordingborg Sydhavnsgrunde ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Vordingborg Sydhavnsgrunde ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 regnskabsbrugere 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.
- \* 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- \* 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 kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

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 væsentlig 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 årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 1. maj 2018

### REDMARK

#### STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR-nr. 29442789

Marian Fruergaard  
Statsautoriseret revisor  
mne24699

## Vordingborg Sydhavnsgrunde ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Vordingborg Sydhavnsgrunde ApS Amaliegade 13,3. sal 1256 København K
Telefon	3332 3035
Telefax	3332 3036
CVR-nr.	28105037
Stiftelsesdato	26. september 2004
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017
<b>Direktion</b>	Ernst Michaelsen, Adm. direktør
<b>Revisor</b>	REDMARK STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg CVR-nr.: 29442789

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i handel med fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er jf. Fusionsplan af 26. september 2017 fusioneret med CD 5 ApS med Vordingborg Sydhavnsgrunde ApS som det fortsættende selskab. Fusionen er foretaget som en vandret fusion. Fusionen har virkning fra 1. januar 2017, fra hvilket tidspunkt aktiver, gæld, rettigheder og forpligtelser vedr. det ophørende selskab regnskabsmæssigt ansås for overgået til Vordingborg Sydhavnsgrunde ApS. Fusionen er fremstillet efter sammenlægningsmetoden. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse hermed.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. -71.275, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 9.839.329, og en egenkapital på kr. 2.176.656.

Årets resultat har opfyldt forventningerne, men har ikke været tilfredsstillende for selskabet.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en uændret udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Vordingborg Sydhavnsgrunde ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet er pr. 1. januar 2017 fusioneret med CD 5 ApS, hvor Vordingborg Sydhavnsgrunde ApS er det fortsættende selskab. Der er tale om en vandret fusion, som er foretaget efter sammenlægningsmetoden, og sammenligningstal er tilrettet i overensstemmelse hermed.

I det omfang det er fundet hensigtsmæssigt, er bestemmelserne for en mellemstor klasse C-virksomhed anvendt.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste/ - tab

Bruttofortjenesten indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Eksterne omkostninger indeholder udgifter til drift og vedligehold samt omkostninger til administration.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Varebeholdning

Varebeholdning, ejendomme og grunde til videresalg måles til kostprisen med tillæg af medgåede projekt- og byggeomkostninger, herunder finansieringsomkostninger i projektperioden. Såfremt den forventede salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger skønnes lavere end den regnskabsmæssige værdi, foretages nedskrivning til den lavere værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto og samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes på stiftelsestidspunktet til kostpris. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, hvilket for kortfristede gældsforpligtelser og variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til nominel gæld.

## Vordingborg Sydhavnsgrunde ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>-56.104</b>	<b>-166.184</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-35.274	-44.875
<b>Resultat før skat</b>		<b>-91.378</b>	<b>-211.059</b>
Skat af årets resultat	1	20.103	49.328
<b>Årets resultat</b>		<b>-71.275</b>	<b>-161.731</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-71.275	-161.731
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-71.275</b>	<b>-161.731</b>

Vordingborg Sydhavnsgrunde ApS

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Varebeholdninger</b>		<u>8.556.203</u>	<u>8.556.203</u>
Tilgodehavende selskabsskat		0	36.005
Andre tilgodehavender		2.299	0
Udskudte skatteaktiver		<u>1.280.827</u>	<u>1.273.451</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>1.283.126</u>	<u>1.309.456</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>9.839.329</u>	<u>9.865.659</u>
<b>Aktiver</b>		<u>9.839.329</u>	<u>9.865.659</u>

**Vordingborg Sydhavnsgrunde ApS****Balance 31. december 2017**

	<b>Note</b>	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 kr.</b>
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		250.000	250.000
Overført resultat		1.926.656	1.997.931
<b>Egenkapital</b>	<b>2</b>	<b>2.176.656</b>	<b>2.247.931</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.750	12.498
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.643.923	7.605.230
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.662.673</b>	<b>7.617.728</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.662.673</b>	<b>7.617.728</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.839.329</b>	<b>9.865.659</b>
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

## Noter

	2017	2016
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Beregnet selskabsskat	-20.103	-46.433
Regulering udskudt skat ved ændring af skattesats	0	-2.895
	<b>-20.103</b>	<b>-49.328</b>

## 2. Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	250.000	1.997.931	2.247.931
Overført resultat	0	-71.275	-71.275
	<b>250.000</b>	<b>1.926.656</b>	<b>2.176.656</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## 3. Eventualforpligtelser

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ceraco A/S som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt t.kr. 0, hvoraf t.kr. 0 er indregnet i balancen.

## 4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.