

K/S Sydhavnen I, Vordingborg
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby
CVR-nr. 30831098

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.05.2015

Dirigent



Navn: Søren Hofman Laursen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Sydhavnen I, Vordingborg

Lyngby Hovedgade 4

2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 30831098

Hjemsted: Lyngby-Taarbæk

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Søren Hofman Laursen

Micheal Lammers

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for K/S Sydhavnen I, Vordingborg.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby-Taarbæk, den 26.05.2015

Direktion



Søren Hofman Laursen



Micheal Lammers

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i K/S Sydhavnen I, Vordingborg

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Sydhavnen I, Vordingborg for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, 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 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 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi gøre opmærksom på note 1 og 2, hvoraf det fremgår, at virksomhedens finansieringskilde har tilkendegivet, at den indestår for driften i det kommende regnskabsår, samt at værdiansættelsen af virksomhedens grundstykke og kautionsforpligtelser er forbundet med usikkerhed. Det er ledelsens vurdering, at værdiansættelserne af grundstykke og kautionsforpligtelser er baseret på forudsætninger som anses for forsvarlige og realistiske, herunder at det som følge af det opnåede finansieringstilsagn er forsvarligt at aflægge årsregnskabet under forudsætning af going concern. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 26.05.2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556



Thomas Hjortkær Petersen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens formål er køb, udvikling og salg af en ejendom beliggende på Farøvej 1, 4760 Vordingborg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold fremgår af efterfølgende resultatopgørelse og balance. Selskabets ledelse anser ikke resultatet for tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Som følge af vanskelige markedsvilkår for salg af ejendomsprojekter og grundstykker er der væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelse af virksomhedens grundstykke til nettorealiseringsværdi. Ledelsen har beregnet nettorealiseringsværdien tilnærmede afkastbaserede modeller, og pr. 31. december 2015 andrager den skønnede nettorealiseringsværdi 3,5 mio.kr. Der er usikkerhed knyttet til de forudsætninger, der ligger til grund for målingen, men det er sammenfattende ledelsens vurdering, at målingerne er baseret på forudsætninger, som anses for forsvarlige og realistiske. Der henvises til note 2.

Selskabets egenkapital er negativ og selskabskapitalen er således tabt, som følge af væsentlige nedskrivninger på ejendommene. Selskabet forventer ikke via egen drift at kunne retablere selskabskapitalen.

Forventet udvikling

Det er forventningen, at selskabets resultat for det kommende regnskabsår vil være negativt.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter igangværende byggeprojekter.

Anvendt regnskabspraksis

Er nettorealisationsværdien af varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger, som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttotab		(211.018)	(154.900)
Andre finansielle omkostninger		<u>(296.705)</u>	<u>(1.015.544)</u>
Årets resultat		<u>(507.723)</u>	<u>(1.170.444)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(507.723)</u>	<u>(1.170.444)</u>
		<u>(507.723)</u>	<u>(1.170.444)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	7.500
Finansielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>7.500</u>
Anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>7.500</u>
Varer under fremstilling		3.500.000	3.500.000
Varebeholdninger	3	<u>3.500.000</u>	<u>3.500.000</u>
Omsætningsaktiver		<u>3.500.000</u>	<u>3.500.000</u>
Aktiver		<u><u>3.500.000</u></u>	<u><u>3.507.500</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		<u>(25.773.533)</u>	<u>(25.265.810)</u>
Egenkapital		<u>(24.773.533)</u>	<u>(24.265.810)</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>6.053.370</u>	<u>5.525.039</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>6.053.370</u>	<u>5.525.039</u>
Bankgæld		21.951.516	22.000.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		218.409	225.021
Anden gæld		<u>50.238</u>	<u>23.250</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>22.220.163</u>	<u>22.248.271</u>
Gældsforpligtelser		<u>28.273.533</u>	<u>27.773.310</u>
Passiver		<u>3.500.000</u>	<u>3.507.500</u>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Ejerforhold	7		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	(25.265.810)	(24.265.810)
Årets resultat	0	(507.723)	(507.723)
Egenkapital ultimo	1.000.000	(25.773.533)	(24.773.533)

Noter

1. Going concern

Alm. Brand Bank A/S indestår for driften i 2016. Regnskabet er derfor aflagt under forudsætning om going concern.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed forbundet med indregning og måling af virksomhedens ejendomsprojekt. Usikkerheden bunder ud i om virksomheden kan få stillet den fornødne finansiering til rådighed så det igangværende projekt kan afsluttes. Er det ikke muligt at få finansieret det manglende arbejde, må det forventes at ejendommens værdi er væsentlig lavere.

3. Varebeholdninger

Investeringsejendom

	<u>kr.</u>
Kostpris 1. januar 2015	10.162.790
Kostpris 31. december 2015	<u>10.162.790</u>
Nedskrivning 1. januar 2015	(6.662.790)
Nedskrivning 31. december 2015	<u>(6.662.790)</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015	<u>3.500.000</u>

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
4. Virksomhedskapital			
Selskabskapital	1	1.000.000	1.000.000
	<u>1</u>		<u>1.000.000</u>

5. Eventualforpligtelser

Der kautioneres for banklån optaget af søstervirksomhed K/S Blegdammen, Køge, som pr. 31. december 2015 andrager 238 mio.kr.

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der udstedt ejerpantebrev på 20 mio. kr. med sikkerhed i ejendommen: Farøvej 1, 4760 Vordingborg.

7. Ejerforhold

Ejerforhold - Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Hofman Ejendomme ApS, Skolekrogen 28, 3500 Værløse