

K/S Sydhavnen I, Vordingborg

Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby
CVR-nr. 30831098

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2017

Dirigent



Navn: Søren Hofman Laursen

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Sydhavnen I, Vordingborg

Lyngby Hovedgade 4

2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 30831098

Hjemsted: Lyngby-Taarbæk

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

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 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby-Taarbæk, den 31.05.2017

Direktion


Søren Hofman Laursen


Micheal Lammers

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i K/S Sydhavnen I, Vordingborg

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Sydhavnen I, Vordingborg for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi gøre opmærksom på note 2, hvoraf det fremgår, at værdiansættelsen af virksomhedens grundstykke og kautionforpligtelser er forbundet med usikkerhed. Det er ledelsens vurdering, at værdiansættelserne af grundstykke og kautionforpligtelser er baseret på forudsætninger som anses for forsvarlige og realistiske. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

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. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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, bedvilde 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.
- 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 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

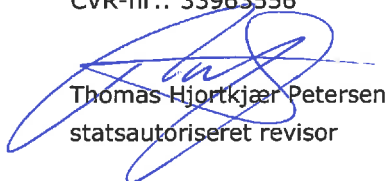
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 31.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556



Thomas Hjortkær Petersen
statsautoriseret revisor



Bjørn Philip Rosendal
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. Selskabets egenkapital er negativ og selskabskapitalen er således tabt, som følge af væsentlige nedskrivninger på ejendommene.

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 2016 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 finansieringskilde har tilkendegivet, at de har tilhensigt at opretholde og i nødvendigt omfang udvide allerede etablerede kreditfaciliteret således, at det er muligt for selskabet at betale sine forpligtelser i takt med, at de forfalder.

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.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttotab		(205.044)	(211.018)
Andre finansielle omkostninger		<u>(321.322)</u>	<u>(296.705)</u>
Årets resultat		<u>(526.366)</u>	<u>(507.723)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(526.366)</u>	<u>(507.723)</u>
		<u>(526.366)</u>	<u>(507.723)</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Varer under fremstilling		3.500.000	3.500.000
Varebeholdninger		3.500.000	3.500.000
Omsætningsaktiver		3.500.000	3.500.000
Aktiver		3.500.000	3.500.000

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		(26.299.899)	(25.773.533)
Egenkapital		(25.299.899)	(24.773.533)
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.509.810	6.053.370
Langfristede gældsforpligtelser		6.509.810	6.053.370
Bankgæld		21.998.198	21.951.516
Gæld til tilknyttede virksomheder		233.525	218.409
Anden gæld		58.366	50.238
Kortfristede gældsforpligtelser		22.290.089	22.220.163
Gældsforpligtelser		28.799.899	28.273.533
Passiver		3.500.000	3.500.000
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	(25.773.533)	(24.773.533)
Årets resultat	0	(526.366)	(526.366)
Egenkapital ultimo	1.000.000	(26.299.899)	(25.299.899)

Noter

1. Going concern

Selskabets finansieringskilde har tilkendegivet, at de har tilhensigt at opretholde og i nødvendigt omfang udvide allerede etablerede kreditfaciliteret således, at det er muligt for selskabet at betale sine forpligtelser i takt med, at de forfalder.

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. Eventualforpligtelser

Der kautioneres for banklån optaget af søstervirksomhed K/S Blegdammen, Køge, som pr. 31. december 2016 andrager 205 mio.kr.

4. 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.

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter en grund.

Er nettorealiseringsværdien af varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger, som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealiseringsværdien 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.