

# Ørestad 4D ApS

## Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling

den 1. april 2016

Karina Holmegaard  
dirigent

## **Indhold**

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2015	7
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelsen	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for Ørestad 4D ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


København, den 1. april 2016

Direktion,



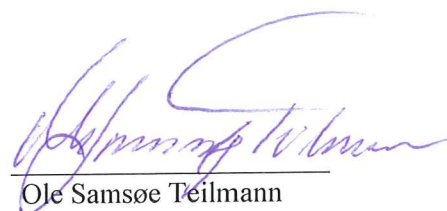
---

Peter Nymann-Jørgensen  
Adm. direktør



---

Karina Holmegaard  
Christiansen



---

Ole Samsø Teilmann

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i Ørestad 4D ApS

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ørestad 4D ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### ***Ledelsens ansvar***

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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### ***Revisors ansvar og den udførte revision***

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision 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 fejl information.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## 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 gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 1. april 2016

**KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

  
Per Ejning Olsen  
statsaut. revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabsoplysninger**

Ørestad 4D ApS  
Havneholmen 25,1.  
1561 København V

CVR-nr.: 34887195  
Stiftet: 17. december 2012  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### **Direktion**

Peter Nymann-Jørgensen, adm. direktør  
Karina Holmegaard Christiansen,  
Ole Samsø Teilmann,

### **Revision**

KPMG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dampfærgevej 26  
2100 København Ø  
CVR-nr.: 25 57 81 98

### **Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes den 1. april 2016 på selskabets adresse.

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med projektudvikling, herunder gennemførelse af byggeprojekter inden for handel og industri og anden hermed beslægtet virksomhed.

#### Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør - 3.483.204 DKK mod -15.143 DKK sidste år, hvilket er i overensstemmelse med ledelsens forventninger. Selskabets egenkapital udgør pr. 31. december 2015, - 3.438.492 DKK mod 44.712 DKK sidste år.

Årets negative resultat skyldes primært øgede omkostninger i forbindelse med investering i et grundstykke beliggende C.F. Møllers Allé 70.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

#### Finansiering og kapitalberedskab

Selskabets egenkapital er negativ med -3.438.492 kr. pr. 31. december 2015, hvorved anpartskapitalen er tabt. Selskabet er således omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab.

Anpartskapitalen forventet reableret ved tilførsel af ny kapital eller ved egen indtjening i forbindelse med salg af selskabets ejendomme til videresalg.

Der henvises endvidere til note 3 om kapitalberedskab.

#### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet betydningsfulde hændelser, som har væsentlig indvirkning på selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2015.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2015

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ørestad 4D ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil flyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer 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.

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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelse

#### *Andre eksterne omkostninger*

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

#### *Finansielle indtægter og omkostninger*

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og –omkostninger.



### ***Skat af årets resultat***

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af Skanska AB koncernens danske selskaber. Datterselskaber indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet, og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Skanska Danmark A/S er administrationsselskab for den danske sambeskatning og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber med skattepligtige underskud sambeskatningsbidrag fra selskaber, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets sambeskatningsbidrag og forskydning 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 i egenkapitalen.

## **Balancen**

### ***Selskabsskat og udskudt skat***

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

Tilgodehavende og skyldige sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder” eller ”Gæld til tilknyttede virksomheder”.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatnings regler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle nettoaktiver til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### ***Varebeholdninger***

Grunde og bygninger som ikke anses for at være til vedvarende eje eller brug samt ejendomsudviklingsprojekter for egen regning, opføres under omsætningsaktiver og måles til kostpris eller nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere. I anskaffelsesprisen indgår direkte produktionsomkostninger i projektudviklingsperioden.

## **Årsregnskab 1. januar – 31. december 2015**

### **Anvendt regnskabspraksis**

Nettorealisationseværdien for ejendomme vurderes af selskabet på grundlag af markedets afkastkrav, grunde og bygningers placering, forventet afkast og vedligeholdelsesstand.

### ***Tilgodehavender***

Tilgodehavender måles til kostpris, hvilket oftest svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

### ***Gældsforpligtelser***

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2015

### Resultatopgørelsen

	Note	2015	2014
Nettoomsætning		95.000	0
Eksterne omkostninger		<u>-2.876.999</u>	<u>-8.606</u>
<b>Resultat før renter</b>		-2.781.999	-8.606
Renteomkostninger	1	<u>-701.205</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før skat</b>		-3.483.204	-8.606
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>-6.537</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><u>-3.483.204</u></u>	<u><u>-15.143</u></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u><u>-3.483.204</u></u>	<u><u>-15.143</u></u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2015

### Balance

	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>AKTIVER</b>			
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Varebeholdninger</b>			
Ejendomme til videresalg	2	114.999.208	0
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>1.922.614</u>	<u>0</u>
		<u>1.922.614</u>	<u>0</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>0</u>	<u>51.247</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>116.921.822</u>	<u>51.247</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u>116.921.822</u></u>	<u><u>51.247</u></u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2015

### Balance

	Note	2015	2014
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Anpartskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-3.518.492	-35.288
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>-3.438.492</u>	<u>44.712</u>
<b>Gældsforpligtigelser</b>			
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>			
Gæld til tilknyttede virksomheder		117.069.621	0
Leverandørgæld af varer og tjenesteydelser		3.290.693	6.535
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>		<u>120.360.314</u>	<u>6.535</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>116.921.822</u>	<u>51.247</u>
<b>Kapitalforhold</b>	3		
<b>Kontraktlige forpligtigelser og eventualposter m.v.</b>	4		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	5		
<b>Nærtstående parter</b>	6		

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2015

### Egenkapitalopgørelse

	Anparts- kapital	Over- ført re- sultat	I alt
Egenkapital ved stiftelse 17. dec. 2012	80.000	0	80.000
Overført, jf. resultatdisponering	0	-35.288	-35.288
<b>Egenkapital 1. januar 2015</b>	<b>80.000</b>	<b>-35.288</b>	<b>44.712</b>
Overført, jf. resultatdisponering	0	-3.483.204	-3.483.204
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>80.000</b>	<b>-3.518.492</b>	<b>-3.438.492</b>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2015

### Noter

<b>1</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	-701.118	0
	Øvrige renteomkostninger	-87	0
		<u>-701.205</u>	<u>0</u>
<b>2</b>	<b>Varebeholdninger (ejendomme til videresalg)</b>		
	Kostpris 1. januar	0	0
	Tilgang	114.999.208	0
	Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>114.999.208</u>	<u>0</u>

### **3 Kapitalberedskab**

Selskabets egenkapital er negativ med -3.438.492 kr. pr. 31. december 2015, hvorved anpartskapitalen er tabt. Selskabet er således omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab.

Anpartskapitalen forventet retableret ved tilførsel af ny kapital eller ved egen indtjening i forbindelse med salg af selskabets ejendomme til videresalg.

Moderselskabet Skanska Kraft AB har erklæret at ville tilføre tilstrækkelig kapital til finansiering af de nuværende planer og budgetter, som minimum i 12 måneder fra balancedagen.

Baseret herpå er årsrapporten aflagt under forudsætningen om forsat drift.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2015

### 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder i Skanska AB koncernen. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders nettoforpligtelse er indregnet i administrationsselskabets årsregnskab (Skanska Danmark A/S, CVR-nr. 24257150). Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Ørestad 4D ApS er fællesregisteret for moms med Skanska Danmark A/S og hæfter solidarisk for de fællesregistrerede virksomheders momstilsvær.

#### Eventualaktiver

Selskabet har et ikke aktiveret skatteaktiv på 773.628 kr.

### 5 Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Ingen.

### 6 Nærtstående parter

Ørestad 4D ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Skanska A/S  
Havneholmen 25, 1.  
1561 København V

Selskabets årsregnskab indgår i koncernregnskabet for Skanska AB. Koncernregnskabet kan rekvireres ved henvendelse til selskabet eller på hjemmesiden [www.skanska.se](http://www.skanska.se).