

Ørestad 4D ApS

Årsrapport 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

den 4. april 2018

Thomas Lynge Hansen
dirigent

CVR-nr. 34 88 71 95

Årsrapport 2017

Hjemstedsadresse: Havneholmen 25, 1561 København V

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	6
Selskabsoplysninger	6
Beretning	7
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017	8
Resultatopgørelsen	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 for Ørestad 4D ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

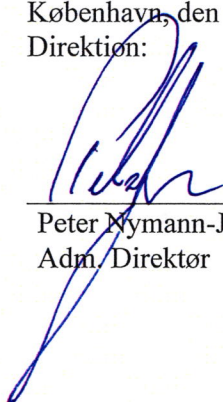
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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

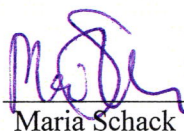
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. april 2018

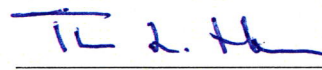
Direktion:



Peter Nymann-Jørgensen
Adm. Direktør



Maria Schack



Thomas Lyng Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ørestad 4D ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ørestad 4D ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, 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. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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

Den uafhængige revisors erklæringer

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 regnskabsbrugerne 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

København, den 04. april 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Ole Hedemann

statsaut. revisor

MNE-nr.: mne14949

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
Maria Schack
Thomas Lyng Hansen

Revision

Ernst & Young P/S
Osvald Helmuths Vej 4
2000 Frederiksberg
CVR-nr.: 30 70 02 28

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 4. april 2018 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 - 14.170.181 kr. mod - 2.730.069 kr. sidste år, hvilket er i overensstemmelse med ledelsens forventninger. Selskabets egenkapital udgør -20.338.741 kr. pr. 31. december 2017 sammenholdt med -6.168.560 kr. sidste år.

Årets negative resultat skyldes primært omkostninger i forbindelse med drift af grundstykke beliggende C.F. Møllers Allé 70 i København.

Selskabet opfører boligprojektet "Ø-huset", der forventes at være færdigt i 2018.

Kapitalberedskab

Selskabets egenkapital er negativ med 20.338.741 kr. pr. 31. december 2017, hvorved anpartskapitalen er tabt. Selskabet er således omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab.

Anpartskapitalen er retableret ved tilførsel af koncerntilskud i 2018.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Bortset fra tilførsel af koncerntilskud i 2018, er der ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet betydningsfulde hændelser, som har væsentlig indvirkning på selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2017.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017

Resultatopgørelsen

	Note	2017	2016
Bruttoresultat		-1.564.466	-1.257.838
Personaleomkostninger	3	0	0
Resultat af primær drift		-1.564.466	-1.257.838
Finansielle omkostninger	4	-13.269.786	-1.672.764
Resultat før skat		-14.834.252	-2.930.602
Skat af årets resultat		664.071	200.533
Årets resultat		-14.170.181	-2.730.069
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-14.170.181	-2.730.069

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017

Balance

	Note	2017	2016
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		547.601.921	0
		<u>547.601.921</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver			
Varebeholdninger			
Ejendomme til videresalg		0	176.458.499
		<u>0</u>	<u>176.458.499</u>
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		674.881	0
Andre tilgodehavender		0	3.619.999
		<u>674.881</u>	<u>3.619.999</u>
Likvide beholdninger		21.936.909	57.438
Omsætningsaktiver i alt		<u>22.611.790</u>	<u>180.135.936</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>570.213.711</u></u>	<u><u>180.135.936</u></u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017

Balance

	Note	2017	2016
		<hr/>	<hr/>
PASSIVER			
Egenkapital			
Anpartskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-20.418.741	-6.248.560
Egenkapital i alt		<hr/> -20.338.741	<hr/> -6.168.560
Gældsforpligtigelser			
Langfristede gældsforpligtigelser			
Andre langfristede gældsforpligtigelser		33.894.000	0
		<hr/> 33.894.000	<hr/> 0
Kortfristede gældsforpligtigelser			
Modtagne forudbetalinger fra kunder		5.536.100	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		533.424.141	186.192.464
Leverandørgæld af varer og tjenesteydelser		17.216.031	112.032
Anden gæld		482.180	0
		<hr/> 556.658.452	<hr/> 186.304.496
Gældforpligtigelser i alt		<hr/> 590.552.452	<hr/> 186.304.496
PASSIVER I ALT		<hr/> <hr/> 570.213.711	<hr/> <hr/> 180.135.936
Anvendt regnskabspraksis	1		
Kapitalberedskab	2		
Personaleomkostninger	3		
Finansielle omkostninger	4		
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	5		
Nærtstående parter	6		

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017

Noter

Egenkapitalopgørelse

	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	80.000	-6.248.560	-6.168.560
Overført, jf. resultatdisponering	0	-14.170.181	-14.170.181
Egenkapital 31. december 2017	<u>80.000</u>	<u>-20.418.741</u>	<u>-20.338.741</u>

Anpartskapitalen har uændret været 80.000 kr. siden stiftelsen den 17. december 2012.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2016

Noter

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ørestad 4D ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabs-klasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelse

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, administration m.v.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelser under aconto-skatteordningen mv.

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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2016

Noter

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle aktiver måles ved første indregning til kostpris.

Grunde og bygninger måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Indirekte produktionsomkostninger og låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle aktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nu-tidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2016

Noter

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 nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere. I anskaffelsesprisen indgår direkte produktionsomkostninger i projektudviklingsperioden.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

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 aconto-skatter.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 under-skud, 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 optages til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2016

Noter

2 Kapitalberedskab

Selskabets egenkapital er negativ med 20.338.741 kr. pr. 31. december 2017, hvorved anparts-kapitalen er tabt. Selskabet er således omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab.

Anpartskapitalen er retableret ved tilførsel af koncerntilskud i 2018.

Baseret herpå er årsrapporten aflagt under forudsætningen om forsat drift.

3 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte i 2016 og 2017. Direktionen har ikke modtaget vederlag i 2016 og 2017.

4 Finansielle omkostninger

	2017	2016
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	13.269.786	1.672.764
Øvrige renteomkostninger	0	0
	<u>13.269.786</u>	<u>1.672.764</u>

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualaktiver

Selskabet har et ikke-indregnet udskudt skatteaktiv på 16.741 t.kr. pr. 31. december 2017, som består af skattemæssigt fremførbare underskud. Der er på tidspunktet for regnskabsaflægge-lsen usikkerhed forbundet med tidspunktet for udnyttelse af de skattemæssigt fremførbare un-derskud til modregning i positive indkomster.

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v. (fortsat)

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder i Skanska AB koncernen. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirk-somheder 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 sambeskatningsindkom-sten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2016

Noter

6 Nærtstående parter

Selskabets årsregnskab indgår i koncernregnskabet for Skanska AB. Koncernregnskabet kan rekvireres ved henvendelse til selskabet eller på hjemmesiden www.skanska.se.

Alle transaktioner med nærtstående parter er gennemført på markedsmæssige vilkår.