

Condor Islands Brygge P/S

CVR-nr. 35 23 09 12

Langelinie Allé 43

2100 København Ø

Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af generalforsamlingen
afholdt den 2. februar 2018



Helle Hedeman Olsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	side
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	11

Selskabsoplysninger

Virksomheden	Condor Islands Brygge P/S Langelinie Allé 43 2100 København Ø Telefon: 33 74 80 00 Telefax: 33 74 80 80 CVR-nr.: 35 23 09 12 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar til 31. december
Bestyrelse	Torben Möger Pedersen, Formand Claus Stampe Anders Bruun
Direktion	Marius Møller, Direktør
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg

Ledelsepåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017 for Condor Islands Brygge P/S.

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 resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 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 19. januar 2018

I direktionen:

Marius Møller

Direktør



I bestyrelsen:

Torben Møger Pedersen

Formand

Claus Stampe



Anders Bruun



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Condor Islands Brygge P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Condor Islands Brygge P/S for regnskabsåret 1. januar til 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 til 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 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, 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.
- 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.

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 19. januar 2018

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28


Lars Rhod Søndergaard

statsaut. revisor

MNE-nr. 28632


Allan Lunde Pedersen

statsaut. revisor

MNE-nr. 34495

Ledelsesberetning

Ejerforhold

Ejerforhold fremgår af note 7.

Komplementar i selskabet er Komplementarselskabet Condor Islands Brygge ApS.

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Condor Islands Brygge ejer byggegrunden Condor Islands Brygge og forestår udvikling samt salg af ejendom.

Selskabet har ingen ansatte medarbejdere.

Årets resultat

Før renter og værdiregulering af ejendomme var resultatet af selskabets drift et overskud på 88.543 tusinde kr. Resultatet er påvirket af en gevinst ved salg af boliger.

Årets resultat var i 2017 et overskud på 85.896 tusinde kr. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Vi henviser til omtalen i afsnittet om anvendt regnskabspraksis vedrørende korrektion af en fejl vedrørende 2016.

Fremtiden

For året 2018 forventes et overskud i niveauet 234.000 tusinde kr. før værdireguleringer og renter baseret på et uændret aktivitetsniveau.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke siden regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som er af væsentlig betydning for selskabets finansielle situation.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Condor Islands Brygge P/S er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Alle beløb i årsrapporten præsenteres i hele tusinde kroner. Hvert tal afrundes for sig. Der kan derfor forekomme afvigelser mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

Sammenligningstal er tilpasset som følge af en korrektion vedrørende en tilgang på ejendommen, som skulle have været medtaget i 2016. Dette har øget aktivsummen og egenkapitalen pr. 31/12-2016 samt resultatet for 2016 med t.kr. 5.359.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet - som følge af en tidligere begivenhed - har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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 indtægterne i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelse

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger, omfatter omkostninger der er medgået til drift og administration, reparation og vedligeholdelse samt ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger, som ikke betales af lejerne.

Gevinst ved salg af boliger

Gevinst ved salg af boliger indeholder salgsprisen fratrukket den bogførte dagsværdi, opgjort på baggrund af gennemsnitlig kvadratmeterpris og fratrukket øvrige salgskomkostninger.

Finansielle indtægter

Øvrige finansielle indtægter består af renteindtægter, samt renteindtægter fra tilgodehavende til tilknyttede virksomheder.

Finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Balance

Handelsejendomme

Handelsejendomme er erhvervet med henblik på salg og indregnes til kostpris i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser om varebeholdninger. Handelsejendomme måles til kostpris med tillæg af medgået byggeomkostninger frem til byggeriets afslutning.

Såfremt den forventet salgspris med fradrag af salgskomkostninger (nettorealisationsværdi) skønnes lavere end den regnskabsmæssige værdi, foretages nedskrivning til denne lavere værdi.

Værdiregulering foretages over resultatopgørelsen

Ejendomme under opførelse

Ejendomme under opførelse opføres med henblik på salg og indregnes til kostpris i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser om varebeholdninger. Ejendomme under opførelse måles til kostpris med tillæg af medgået byggeomkostninger frem til byggeriets afslutning.

Såfremt den forventet salgspris med fradrag af salgskomkostninger (nettorealisationsværdi) skønnes lavere end den regnskabsmæssige værdi, foretages nedskrivning til denne lavere værdi.

Værdiregulering foretages over resultatopgørelsen

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til tilknyttede virksomheder

Gældsforpligtelser indregnes og måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Anden gæld

Anden gæld indregnes og måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Egenkapital

Ikke indbetalt selskabskapital er indregnet efter nettometoden. Reserve for ikke indbetalt selskabskapital er en bunden reserve

Skat

Partnerselskabet er ikke selvstændigt skattepligtigt, og resultatet indregnes i selskabsdeltagerens skattegrundlag. Der er således ikke indregnet aktuel eller udskudt skat i årsregnskabet.

Resultatopgørelse

Tusinde kr.		
Note	2017	2016
Andre eksterne omkostninger	-4.574	-4.987
Resultat af ejendommens drift	-4.574	-4.987
Gevinst ved salg af boliger	87.758	0
Resultat før finansielle poster	83.184	-4.987
<i>Finansielle poster</i>		
1 Finansielle indtægter	3	0
2 Finansielle omkostninger	-2.650	-3.201
Andre finansielle poster i alt	-2.647	-3.201
Årets resultat	80.537	-8.188
<i>Disponering af årets resultat</i>		
Overført resultat	80.537	-8.188
Disponeret i alt	80.537	-8.188

Balance

Tusinde kr. Note	2017	2016
AKTIVER		
<i>Omsætningsaktiver</i>		
3 Handelsejendomme	236.014	0
4 Ejendomme under opførelse	474.855	642.987
Andre tilgodehavender	9.092	112.507
Omsætningsaktiver i alt	719.961	755.494
Likvide beholdninger	12.351	6.900
AKTIVER I ALT	732.312	762.394
PASSIVER		
<i>Egenkapital</i>		
Selskabskapital	198.125	198.125
Reserve for ikke-indbetalt selskabskapital	375	375
Overført resultat	152.207	71.670
Egenkapital i alt	350.707	270.170
<i>Langfristede gældsforpligtelser</i>		
5 Gæld til tilknyttede virksomheder	327.576	419.689
Langfristede gældsforpligtelser i alt	327.576	419.689
<i>Kortfristede gældsforpligtelser</i>		
5 Gæld til tilknyttede virksomheder	0	21.627
Anden gæld	54.028	50.908
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	54.028	72.534
PASSIVER I ALT	732.312	762.394
6 Eventualforpligtelser		
7 Ejerforhold		

Noter

Tusinde kr.

Note	2017	2016
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	3	0
	3	
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	2.580	3.201
Renteomkostninger i øvrigt	70	0
	2.650	3.201
3 Handelsejendomme		
Anskaffelsessum primo	0	0
Tilgang	442.035	0
Afgang	-206.021	0
Anskaffelsessum ultimo	236.014	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	236.014	0
4 Ejendomme under opførelse		
Anskaffelsessum primo	552.473	348.098
Tilgang	279.262	204.374
Korrektion tilgang, jf. omtalen i anvendt regnskabspraksis	0	5.359
Afgang	-419.905	0
Anskaffelsessum ultimo	411.830	557.832
Værdiregulering primo	85.155	85.155
Afgang	-22.130	0
Værdiregulering ultimo	63.026	85.155
Regnskabsmæssig værdi ultimo	474.855	642.987
5 Gæld til tilknyttede virksomheder	327.576	441.316
Langfristet gæld til tilknyttede virksomheder forfalder i tidsrummet mellem 1 og 5 år fra balancedagen pr. 31. december 2017.		
6 Eventualforpligtelser		
Momsreguleringsforpligtelse	102.915	132.165
Der er ingen yderligere eventualaktiver eller -forpligtelser pr. 31. december 2017.		
Momsreguleringsforpligtelsen nedskrives over 10 år, med udløb i 2028.		
7 Ejerforhold		
Selskabet ejes af PensionDanmark Ejendomme Holding K/S og indgår i koncernregnskabet for PensionDanmark Holding A/S, Langelinie Alle 43, 2100 København, CVR-nr. 29 19 42 38 som største og mindste koncern. Koncernregnskabet kan rekvireres via www.pension.com		
Komplementarselskabet Condor Islands Brygge ApS, er kommanditist i selskabet og har til formål at hæfte for selskabet.		