



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

P/S Ejendomsselskabet Fortkaj

c/o Walls A/S, Nymøllevej 6, 3450 Lyngø

CVR-nr. 36 03 64 86

Årsrapport

1. maj 2015 - 30. april 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den / .

Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	9



Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 for P/S Ejendomsselskabet Fortkaj.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 8. juli 2016

Direktion

Jens Damsgaard Pedersen

Bestyrelse

Casper Moltke-Leth
Formand

Jørgen Hjere Nonnemann

Tom Lotz

Dan Ingemann Petersen



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i P/S Ejendomsselskabet Fortkaj

Vi har revideret årsregnskabet for P/S Ejendomsselskabet Fortkaj for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 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.



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 8. juli 2016

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Elan Schapiro

statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	P/S Ejendomsselskabet Fortkaj c/o Walls A/S Nymøllevej 6 3450 Lyngø
	CVR-nr.: 36 03 64 86 Hjemsted: Allerød Regnskabsår: 1. maj 2015 - 30. april 2016 2. regnskabsår
Bestyrelse	Casper Moltke-Leth, Formand Jørgen Hjere Nonnemann Tom Lotz Dan Ingemann Petersen
Direktion	Jens Damsgaard Pedersen
Komplementar	Walls Nordhavn A/S
Revision	Christensen Kjarulff, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/5 2015 - 30/4 2016	23/6 2014 - 30/4 2015
Bruttotab	-145.061	-95
Andre finansielle indtægter	1	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	0	-1
Årets resultat	-145.060	-96
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-145.060	-96
Disponeret i alt	-145.060	-96



Balance 30. april

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Omsætningsaktiver			
3	Projektejendomme	<u>103.302.704</u>	<u>66.379</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>103.302.704</u>	<u>66.379</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	112.604	0
	Andre tilgodehavender	<u>3.071.418</u>	<u>14.992</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>3.184.022</u>	<u>14.992</u>
	Likvide beholdninger	<u>80.524</u>	<u>18</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>106.567.250</u>	<u>81.389</u>
	Aktiver i alt	<u>106.567.250</u>	<u>81.389</u>



Balance 30. april

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	500.000	500
5 Overført resultat	-240.900	-96
Egenkapital i alt	<u>259.100</u>	<u>404</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	105.366.746	75.798
Leverandører af varer og tjenesteydelser	328.020	5.187
Gæld til tilknyttede virksomheder	613.384	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>106.308.150</u>	<u>80.985</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>106.308.150</u>	<u>80.985</u>
Passiver i alt	<u>106.567.250</u>	<u>81.389</u>
6 Eventualposter		



Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet formål er at erhverve og udvikle Ejendommen Fortkaj beliggende i Nordhavn, København.

	1/5 2015 - 30/4 2016	23/6 2014 - 30/4 2015
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	0	1
	0	1

	30/4 2016	30/4 2015
3. Projektejendomme		
Ejendomme under opførelse	103.302.704	66.379
	103.302.704	66.379

I kostprisen indgår byggerenter med t.kr. 1.927

4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. maj 2015	500.000	500
	500.000	500

5. Overført resultat		
Overført resultat 1. maj 2015	-95.840	0
Årets overførte overskud eller underskud	-145.060	-96
	-240.900	-96

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig forpligtelser udover sædvanlige forretningsmæssige forekomme.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for P/S Ejendomsselskabet Fortkaj er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning fratrukket vareforbrug samt eksterne omkostninger og vises samlet med henvisning til årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.



Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Der indregnes ikke skat, da P/S Ejendomsselskabet Fortkaj ikke er et selvstændigt skattesubjekt. Beskatning foregår hos de enkelte kapitalejere og afhænger af deres forhold.

Balancen

Projektejendomme

Projektejendomme består af grunde og bygninger anskaffet med henblik på videreudvikling og salg. Projektejendomme måles til kostpris med tillæg af byggerenter og omkostninger tilknyttet til anskaffelsen. Er nettorealisationseværdien af projektejendommen lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealisationseværdien projektejendomme opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationseværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Tom Lotz

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-656047359495

IP: 188.180.111.132

30-08-2016 kl. 09:27:25 UTC

NEM ID 

Casper Moltke-Leth

bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-386448814352

IP: 195.249.78.109

30-08-2016 kl. 10:02:57 UTC

NEM ID 

Jørgen Hjere Nonnemann

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-024957430472

IP: 188.180.111.132

30-08-2016 kl. 12:11:01 UTC

NEM ID 

Dan Ingemann Petersen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-397616420364

IP: 109.202.139.192

30-08-2016 kl. 18:01:54 UTC

NEM ID 

Jens Damgaard Pedersen

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-240765929541

IP: 194.239.172.188

31-08-2016 kl. 20:29:42 UTC

NEM ID 

Elan Lieck Schapiro

statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: PID:9208-2002-2-178527781778

IP: 80.162.47.9

31-08-2016 kl. 20:33:13 UTC

NEM ID 

Casper Moltke-Leth

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-386448814352

IP: 195.249.78.109

01-09-2016 kl. 11:06:19 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EZZVE-2DCCX-AYNXM-43NMV-0LELO-CP6PY

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>