

## Udviklingselskabet CØ P/S

Kalkbrænderiløbskaj 4

2100 København Ø

CVR-nr. 36087153

## Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.01.2017

**Dirigent**

Navn: Claus Høxbro



## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
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

Udviklingselskabet CØ P/S  
Kalkbrænderiløbskaj 4  
2100 København Ø

CVR-nr.: 36087153  
Stiftet: 08.09.2014  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Bestyrelse

Peter Mering, formand  
Ole Fabricius  
Klaus Kastbjerg  
Dan Ingemann Petersen

### Direktion

Klaus Kastbjerg, direktør

### Bank

Danske Bank A/S

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Udviklingselskabet CØ P/S.

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.

København, den 27.01.2017

### Direktion



Klaus Kastbjerg  
direktør

### Bestyrelse



Peter Mering  
formand



Dan Ingemann Petersen



Ole Fabricius



Klaus Kastbjerg

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Udviklingselskabet CØ P/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Udviklingselskabet CØ P/S 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 krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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. 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 brugerne 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, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 blandt andet 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 herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 27.01.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556



Jacques Peronard

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje, besidde, udvikle og sælge fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.



## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		11.055.462	10.856.897
Ejendomsomkostninger		<u>(5.561.930)</u>	<u>(5.007.259)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>5.493.532</b>	<b>5.849.638</b>
Andre driftsomkostninger	1	<u>(533.972)</u>	<u>(194.730)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.959.560</b>	<b>5.654.908</b>
 <b>Årets resultat</b>		 <b><u>4.959.560</u></b>	 <b><u>5.654.908</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>4.959.560</u>	<u>5.654.908</u>
		<b><u>4.959.560</u></b>	<b><u>5.654.908</u></b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Materielle anlægsaktiver under udførelse		29.864.120	24.686.187
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>29.864.120</b>	<b>24.686.187</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>29.864.120</b>	<b>24.686.187</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		162.506	158.611
Andre tilgodehavender		933.544	1.024.879
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.096.050</b>	<b>1.183.490</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>6.433.424</b>	<b>4.089.262</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>7.529.474</b>	<b>5.272.752</b>
<b>Aktiver</b>		<b>37.393.594</b>	<b>29.958.939</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>11.495.593</u>	<u>6.536.033</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>11.995.593</u></b>	<b><u>7.036.033</u></b>
Gæld til associerede virksomheder		<u>20.723.132</u>	<u>18.610.453</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>20.723.132</u></b>	<b><u>18.610.453</u></b>
Gæld til associerede virksomheder		59.079	54.855
Anden gæld		<u>4.615.790</u>	<u>4.257.598</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.674.869</u></b>	<b><u>4.312.453</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>25.398.001</u></b>	<b><u>22.922.906</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>37.393.594</u></b>	<b><u>29.958.939</u></b>
Eventualforpligtelser	4		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	6.536.033	7.036.033
Årets resultat	0	4.959.560	4.959.560
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>11.495.593</b>	<b>11.995.593</b>

Virksomhedskapitalen er ikke opdelt i klasser.

## Noter

### 1. Andre driftsomkostninger

Der er ingen ansatte i selskabet.

Direktionen og bestyrelsen modtager ikke vederlag fra selskabet.

	<b>Materielle anlægs- aktiver under udførelse kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	
Tilgange	24.686.187
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>5.177.933</u>
	<b>29.864.120</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>29.864.120</b></u>

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 0 senere end 5 år fra balancedagen.

### 4. Eventualforpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser omfatter husleje- og leasingforpligtelser vedrørende leje af grund.

Selskabet har endvidere indgået aftaler omkring udvikling af Christiansholms Ø.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg af udvalgte bestemmelser fra klasse C.

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

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i den periode, som huslejen dækker.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af selskabets udviklingsejendom i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter selskabsomkostninger mv.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Selskabet har erhvervet eksisterende bygninger på Christiansholm Ø, samt en forkøbsret til grunden med henblik på udviklingen af øen. Projektet er under udvikling.

Kostprisen for projektet opgøres til de direkte medgåede omkostninger samt en andel af de omkostninger, der indirekte kan henføres til projektet.

## Anvendt regnskabspraksis

I kostprisen indregnes på egen opførte anlægsaktiver rentekomkostninger i fremstillingsperioden på lån til finansiering af fremstillingen.

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Gæld til associerede virksomheder**

Gæld til associerede selskaber måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gælden til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.