

Udviklingselskabet CØ P/S

CVR-nr. 36087153

Kalkbrænderiløbskaj 4

2100 København Ø

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10.02.2016

Dirigent



Navn: ~~Klaus Kastbjerg~~ 

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|-------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Anvendt regnskabspraksis | 4 |
| Resultatopgørelse for 2015 | 6 |
| Balance pr. 31.12.2015 | 7 |
| Egenkapitalopgørelse for 2015 | 9 |
| Noter | 10 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Udviklingselskabet CØ P/S

Kalkbrænderiløbskaj 4

2100 København Ø

CVR-nr.: 36087153

Stiftet: 08.09.2014

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

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

2300 København S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Udviklingsselskabet 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


København, den 10.02.2016

Direktion



Klaus Kastbjerg
direktør


Bestyrelse



Peter Mering
formand



Dan Ingemann Petersen



Ole Fabricius



Klaus Kastbjerg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Udviklingselskabet CØ P/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Udviklingselskabet CØ P/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 10.02.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Lone Møller Olsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Manglende sammenlignelighed

Sammenligningstillene for regnskabsåret 2014 omfatter selskabets første 4 måneder, fra stiftelse den 8. september til 31. december 2014, og er som følge heraf ikke sammenlignelige.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

I kostprisen indregnes på egen opførte anlægsaktiver renteomkostninger 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.

Resultatopgørelse for 2015

| | <u>Note</u> | <u>2015 kr.</u> | <u>2014 kr.</u> |
|--|-------------|-------------------------|-----------------------|
| Nettoomsætning | | 10.631.607 | 2.824.266 |
| Ejendomsomkostninger | | <u>(4.781.969)</u> | <u>(1.548.714)</u> |
| Bruttoresultat | | 5.849.638 | 1.275.552 |
| Andre driftsomkostninger | 1 | (194.730) | (388.177) |
| Årets resultat | | <u>5.654.908</u> | <u>887.375</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>5.654.908</u> | <u>887.375</u> |
| | | <u>5.654.908</u> | <u>887.375</u> |

Balance pr. 31.12.2015

| | <u>Note</u> | <u>2015 kr.</u> | <u>2014 kr.</u> |
|---|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Materielle anlægsaktiver under udførelse | | 24.686.187 | 19.557.688 |
| Materielle anlægsaktiver | 2 | <u>24.686.187</u> | <u>19.557.688</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>24.686.187</u> | <u>19.557.688</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 158.611 | 788.003 |
| Andre tilgodehavender | | 1.024.879 | 300.000 |
| Tilgodehavender | | <u>1.183.490</u> | <u>1.088.003</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>4.089.262</u> | <u>1.864.170</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>5.272.752</u> | <u>2.952.173</u> |
| Aktiver | | <u>29.958.939</u> | <u>22.509.861</u> |

Balance pr. 31.12.2015

| | <u>Note</u> | <u>2015 kr.</u> | <u>2014 kr.</u> |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Virksomhedskapital | | 500.000 | 500.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 6.536.033 | 881.125 |
| Egenkapital | | <u>7.036.033</u> | <u>1.381.125</u> |
| Gæld til associerede virksomheder | | 18.610.453 | 16.727.008 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 3 | <u>18.610.453</u> | <u>16.727.008</u> |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 0 | 847.107 |
| Gæld til associerede virksomheder | | 54.855 | 210.547 |
| Anden gæld | | 4.257.598 | 3.344.074 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>4.312.453</u> | <u>4.401.728</u> |
| Gældsforpligtelser | | <u>22.922.906</u> | <u>21.128.736</u> |
| Passiver | | <u>29.958.939</u> | <u>22.509.861</u> |
| Eventualforpligtelser | 4 | | |
| Ejerforhold | 5 | | |
| Hovedaktivitet | 6 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2015

| | Virksom- hedskapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 500.000 | 881.125 | 1.381.125 |
| Årets resultat | 0 | 5.654.908 | 5.654.908 |
| Egenkapital ultimo | 500.000 | 6.536.033 | 7.036.033 |

Virksomhedskapitalen er ikke opdelt i klasser.

Noter

1. Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger består bl.a. af omkostninger til rådgivning, advokat og revision, mv.

Der er ingen ansatte i selskabet.

Direktionen og bestyrelsen modtager ikke vederlag fra selskabet.

| | Materielle anlægsakti- ver under udførelse kr. |
|-------------------------------------|---|
| 2. Materielle anlægsaktiver | |
| Kostpris primo | 19.557.688 |
| Tilgange | 5.128.499 |
| Kostpris ultimo | 24.686.187 |
| | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 24.686.187 |

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.

Noter

5. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Danica Ejendomsselskab ApS, København.

Union Holding A/S, København.

Nordkranen A/S Ejendomsudviklingselskabet, København.

6. Hovedaktivitet

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