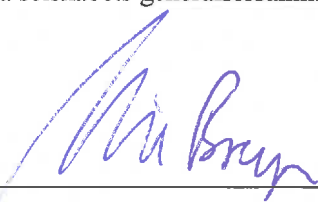


**Udsigten 1+2 P/S  
Masnedøgade 20  
2100 København Ø  
CVR-nr. 36496185**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den *12-5-2016*

**Dirigent**



Navn: Kim Breyen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2015	10
Balance pr. 31.12.2015	11
Egenkapitalopgørelse for 2015	13
Noter	14

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Udsigten 1+2 P/S  
Masnedøgade 20  
2100 København Ø

CVR-nr.: 36496185  
Stiftet: 20.01.2015  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 20.01.2015 - 31.12.2015

### Bestyrelse

Flemming Jensen, formand  
Kim Breyen  
Peter Ebbesen

### Direktion

Peter Ebbesen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 20.01.2015 - 31.12.2015 for Udsigten 1+2 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 20.01.2015 - 31.12.2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12.05.2016

### Direktion



Peter Ebbesen

### Bestyrelse



Flemming Jensen  
formand



Kim Breyen



Peter Ebbesen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Udsigten 1+2 P/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Udsigten 1+2 P/S for regnskabsåret 20.01.2015 - 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 20.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 12.05.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556



Tim Kjær-Hansen

Statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
<b>Hoved- og nøgletal</b>	
<b>Hovedtal</b>	
Nettoomsætning	421.631
Bruttoresultat	37.445
Driftsresultat	37.435
Resultat af finansielle poster	(6.074)
Årets resultat	31.361
Samlede aktiver	124.538
Egenkapital	31.861
<b>Nøgletal</b>	
Bruttomargin (%)	8,9
Nettomargin (%)	7,4
Egenkapitalens forrentning (%)	98,4
Soliditetsgrad (%)	25,6

## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletal

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtrykker
Bruttomargin (%)	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige gearing.
Nettomargin (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige rentabilitet.
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke.

Nettoarbejdskapital er defineret som varebeholdninger, tilgodehavender og øvrige driftsmæssige omsætningsaktiver fratrukket leverandørgæld og andre kortfristede, driftsmæssige forpligtelser. Tilgodehavende og skyldig selskabsskat samt likvide beholdninger indgår ikke i nettoarbejdskapitalen.

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Udsigten 1+2 P/S har købt 130 lejligheder på Margretheholm med det formål at sælge dem som ejerlejligheder. Der er videresolgt 115 lejligheder i 2015.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 20. januar 2015 – 31. december udviser et resultat på 31.361 t.kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på 124.538 t.kr., og en egenkapital på 31.861 t.kr.

Der er solgt og leveret 115 lejligheder i 2015. Der er solgt yderlig 5 lejligheder i 2016 og de resterende 10 lejligheder forventes solgt i 2016.

### Forventet udvikling

Der forventes et positivt resultat i 2016.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (medlem)

### 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 ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

## Balancen

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger. Kostprisen for fremstillede varer og varer under fremstilling omfatter omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og direkte løn samt indirekte produktionsomkostninger.

Indirekte produktionsomkostninger omfatter indirekte materialer og løn, omkostninger til vedligeholdelse af og af- og nedskrivninger på de i produktionsprocessen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr samt omkostninger til fabriksadministration og ledelse. Finansieringsomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

### 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.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### Andre finansielle forpligtelser

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Pengestrømsopgørelsen

Udsigten 1+2 P/S har med henvisning til årsregnskabsloven § 86 undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Nettoomsætning		421.631
Andre eksterne omkostninger		<u>(384.186)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>37.445</b>
Personaleomkostninger	1	<u>(10)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>37.435</b>
Andre finansielle indtægter	2	57
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(6.131)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>31.361</u></u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		<u>31.361</u>
		<b><u>31.361</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Fremstillede varer og handelsvarer		<u>59.163</u>
<b>Varebeholdninger</b>		<b><u>59.163</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		943
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		28.235
Andre tilgodehavender		<u>156</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>29.334</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>36.041</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>124.538</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u><u>124.538</u></u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		500
Forslag til udbytte for regnskabsåret		31.361
<b>Egenkapital</b>		<u><b>31.861</b></u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		78.105
Anden gæld		35
Periodeafgrænsningsposter	4	14.537
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>92.677</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u><b>92.677</b></u>
<b>Passiver</b>		<u><u><b>124.538</b></u></u>
Eventualforpligtelser	5	
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	6	
Koncernforhold	7	

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital t.kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året t.kr.</b>	<b>I alt t.kr.</b>
Kontant indbetalt ved stiftelse	500	0	500
Årets resultat	0	31.361	31.361
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500</b>	<b>31.361</b>	<b>31.861</b>

## Noter

	<u>2015</u> t.kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>	
Gager og lønninger	9
Andre personaleomkostninger	<u>1</u>
	<u>10</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>1</u>
	<u>2015</u> t.kr.
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>	
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>57</u>
	<u>57</u>
	<u>2015</u> t.kr.
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>	
Renteomkostninger i øvrigt	<u>6.131</u>
	<u>6.131</u>

## 4. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter vedrører periodiseret projektomkostninger.

## 5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Sjælsø Projektudvikling II ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## 6. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Sjælsø Magretheholm A/S ejer alle aktier i selskabet og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

## 7. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Sjælsø Projektudvikling II ApS, København