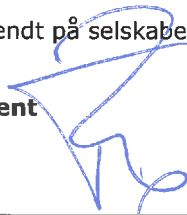


Søndre Havn ApS
Store Strandstræde 20
1255 København K
CVR-nr. 36553405

**Årsrapport 01.10.2015 -
30.09.2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14.12.2016

Dirigent



Navn: Torben Røsler

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2015/16	6
Balance pr. 30.09.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Søndre Havn ApS
Store Strandstræde 20
1255 København K

CVR-nr.: 36553405

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

Direktion

Torben Røslér

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 for Søndre Havn ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14.12.2016

Direktion

Torben Røslér

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Søndre Havn ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Søndre Havn ApS for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016, 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 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 14.12.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Torben Skov
statsautoriseret revisor

Martin Bødker Ravn
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve og udvikle ejendomme med henblik på videresalg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 808 t.kr. hvilket er som forventet. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 34.141 t.kr. og en negativ egenkapital på 987 t.kr.

Selskabets aktiviteter består i at opføre og sælge ejendomme. De nuværende ejendomsprojekter forventes afsluttet ultimo 2017. Ledelsen har indhentet tilsagn om finansiering af den budgetterede restbyggesum frem til færdiggørelsen.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Bruttotab		(613.575)	(284.810)
Andre finansielle indtægter		0	8
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(421.773)</u>	<u>(15.587)</u>
Resultat før skat		(1.035.348)	(300.389)
Skat af årets resultat	2	<u>227.777</u>	<u>70.229</u>
Årets resultat		<u>(807.571)</u>	<u>(230.160)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(807.571)</u>	<u>(230.160)</u>
		<u>(807.571)</u>	<u>(230.160)</u>

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Udskudt skat	4	227.777	0
Finansielle anlægsaktiver	3	227.777	0
Anlægsaktiver		227.777	0
Varer under fremstilling		25.852.241	704.126
Forudbetalinger for varer		5.360.000	0
Varebeholdninger		31.212.241	704.126
Andre tilgodehavender		2.059.415	773.235
Periodeafgrænsningsposter		641.942	938
Tilgodehavender		2.701.357	774.173
Likvide beholdninger		0	216.143
Omsætningsaktiver		33.913.598	1.694.442
Aktiver		34.141.375	1.694.442

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	5	50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		<u>(1.037.431)</u>	<u>(229.860)</u>
Egenkapital		<u>(987.431)</u>	<u>(179.860)</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		50.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	6	<u>21.273.628</u>	<u>1.073.326</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>21.323.628</u>	<u>1.073.326</u>
Bankgæld		8.626.456	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.156.222	782.592
Anden gæld		<u>22.500</u>	<u>18.384</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>13.805.178</u>	<u>800.976</u>
Gældsforpligtelser		<u>35.128.806</u>	<u>1.874.302</u>
Passiver		<u>34.141.375</u>	<u>1.694.442</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitaloppgørelse for 2015/16

	Virksomhedskapital	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	50.000	(229.860)	(179.860)
Årets resultat	0	(807.571)	(807.571)
Egenkapital ultimo	50.000	(1.037.431)	(987.431)

Noter

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	413.628	15.555
Renteomkostninger i øvrigt	<u>8.145</u>	<u>32</u>
	<u>421.773</u>	<u>15.587</u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
2. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	<u>(227.777)</u>	<u>(70.229)</u>
	<u>(227.777)</u>	<u>(70.229)</u>
		Udskudt skat kr.
3. Finansielle anlægsaktiver		
Tilgange		<u>227.777</u>
Kostpris ultimo		<u>227.777</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>227.777</u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
4. Udskudt skat		
Fremførbare skattemæssige underskud	<u>227.777</u>	<u>0</u>
	<u>227.777</u>	<u>0</u>

5. Virksomhedskapital

Selskabet er stiftet pr. 25.02.2015 med en virksomhedskapital på 50.000 kr. Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen siden stiftelsen.

6. Gæld til tilknyttede virksomheder

Ledelsen har indhentet tilsagn om, at den eksisterende kredit kan udvides i et omfang, der muliggør færdiggørelsen af ejendomsprojekterne.

Noter

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med CECN ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2015 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 25. marts 2015 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets bankgæld er der givet transport i byggegarantier samt foretaget pantsætning af en række deponeringskonti.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 0 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Manglende sammenlignelighed

Selskabet blev stiftet d. 25. februar 2015. Resultatopgørelsens tal omhandler derfor kun perioden 25.02.2015 – 30.09.2015, og er derfor ikke fuldt 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

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder salgsfremmende omkostninger og administrationsomkostninger mv.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Varebeholdninger

Varer under fremstilling omfatter ejendomme under opførsel med henblik på salg. Varebeholdninger måles til kostpris, eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen for fremstillede varer og varer under fremstilling omfatter omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og direkte løn.

Nettorealiseringsværdi 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 nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.