

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

**Årsrapport 01.10.2016 -  
30.09.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14.12.2017

**Dirigent**

---

Navn: Torben Røslér

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016/17	7
Balance pr. 30.09.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Søndre Havn ApS  
Store Strandstræde 20  
1255 København K

CVR-nr.: 36553405  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.10.2016 - 30.09.2017

### Direktion

Torben Røsler

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 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. 30.09.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14.12.2017

### Direktion

Torben Røslér

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Søndre Havn ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Søndre Havn ApS for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017, 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. 30.09.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 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 regler og 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne 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, bedviste 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 bl.a. 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 derudover 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 14.12.2017

### **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 1.589 t.kr. Hvilket er som forventet. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 76.393 t.kr og en negativ egenkapital på 2.577 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 rest byggesum frem til færdiggørelsen



## Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(499.272)</b>	<b>(613.575)</b>
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(1.538.324)</u>	<u>(421.773)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(2.037.596)</b>	<b>(1.035.348)</b>
Skat af årets resultat	2	<u>448.271</u>	<u>227.777</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(1.589.325)</u></b>	<b><u>(807.571)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(1.589.325)</u>	<u>(807.571)</u>
		<b><u>(1.589.325)</u></b>	<b><u>(807.571)</u></b>

**Balance pr. 30.09.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Udskudt skat	4	676.048	227.777
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	3	<b>676.048</b>	<b>227.777</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>676.048</b>	<b>227.777</b>
Varer under fremstilling		68.345.734	25.852.241
Forudbetalinger for varer		4.860.000	5.360.000
<b>Varebeholdninger</b>		<b>73.205.734</b>	<b>31.212.241</b>
Andre tilgodehavender		1.515.492	2.059.415
Periodeafgrænsningsposter		922.527	641.942
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.438.019</b>	<b>2.701.357</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>73.345</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>75.717.098</b>	<b>33.913.598</b>
<b>Aktiver</b>		<b>76.393.146</b>	<b>34.141.375</b>

**Balance pr. 30.09.2017**

	<b>Note</b>	<b>2016/17 kr.</b>	<b>2015/16 kr.</b>
Virksomhedskapital	5	50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		<u>(2.626.756)</u>	<u>(1.037.431)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(2.576.756)</u></b>	<b><u>(987.431)</u></b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		225.000	50.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	6	<u>14.653.973</u>	<u>21.273.628</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>14.878.973</u></b>	<b><u>21.323.628</u></b>
Bankgæld		56.599.169	8.626.456
Leverandører af varer og tjenesteydelser		<u>7.491.760</u>	<u>5.178.722</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>64.090.929</u></b>	<b><u>13.805.178</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>78.969.902</u></b>	<b><u>35.128.806</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>76.393.146</u></b>	<b><u>34.141.375</u></b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

**Egenkapitaloppgørelse for 2016/17**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	50.000	(1.037.431)	(987.431)
Årets resultat	0	(1.589.325)	(1.589.325)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>(2.626.756)</b>	<b>(2.576.756)</b>

## Noter

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	880.346	413.628
Renteomkostninger i øvrigt	<u>657.978</u>	<u>8.145</u>
	<b><u>1.538.324</u></b>	<b><u>421.773</u></b>
	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	<u>(448.271)</u>	<u>(227.777)</u>
	<b><u>(448.271)</u></b>	<b><u>(227.777)</u></b>
		<b>Udskudt</b>
		<b>skat</b>
		<b>kr.</b>
<b>3. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		227.777
Tilgange		<u>448.271</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<b><u>676.048</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>676.048</u></b>
	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Udskudt skat</b>		
Fremførbare skattemæssige underskud	<u>676.048</u>	<u>227.777</u>
	<b><u>676.048</u></b>	<b><u>227.777</u></b>

### 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 færdiggørelse 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 og provenu fra lejlighedssalg 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.

### 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 omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

### 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 nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere.

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

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

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