



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

P/S Ejendomsselskabet Indiakaj

c/o Walls A/S, Nymøllevej 6, 3540 Lyngø

CVR-nr. 37 08 95 91

Årsrapport

1. maj 2016 - 30. april 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. september 2017.

Casper Moltke-Leth
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11



Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 for P/S Ejendomsselskabet Indiakaj.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 7. juli 2017

Direktion

Erik Bjørn Nielsen

Bestyrelse

Casper Moltke-Leth
Formand

Jørgen Hjere Nonnemann

Mads Nørby Hansen

Tom Lotz

Lars Nørgaard



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i P/S Ejendomsselskabet Indiakaj

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for P/S Ejendomsselskabet Indiakaj for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 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 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- 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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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 7. juli 2017

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Elan Schapiro
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	P/S Ejendomsselskabet Indiakaj c/o Walls A/S Nymøllevej 6 3540 Lyngø
	CVR-nr.: 37 08 95 91 Stiftet: 17. september 2015 Hjemsted: Allerød Regnskabsår: 1. maj 2016 - 30. april 2017 2. regnskabsår
Bestyrelse	Casper Møltke-Leth, Formand Jørgen Hjere Nonnemann Mads Nørby Hansen Tom Lotz Lars Nørgaard
Direktion	Erik Bjørn Nielsen
Komplementar	Walls Kastellet A/S
Revision	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering, udvikling, salg og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør -26 t.kr. mod -28 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Kapitalberedskab:

Byggeriet af selskabets projektejendomme afsluttes i 2017/18. Koncernselskaber har givet hensigtserklæring om sikring af likviditet og drift, da selskabet ikke har optaget ekstern finansiering.



Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/5 2016 - 30/4 2017	17/9 2015 - 30/4 2016
Bruttotab	-25.803	-27.711
Årets resultat	-25.803	-27.711
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-25.803	-27.711
Disponeret i alt	-25.803	-27.711



Balance 30. april

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Omsætningsaktiver		
1 Projektejendomme	62.441.850	4.900.108
Varebeholdninger i alt	62.441.850	4.900.108
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.055	0
Andre tilgodehavender	2.792.106	8.610.844
Tilgodehavender i alt	2.793.161	8.610.844
Likvide beholdninger	3.965.635	16.555
Omsætningsaktiver i alt	69.200.646	13.527.507
Aktiver i alt	69.200.646	13.527.507



Balance 30. april

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Passiver		
Egenkapital		
2 Virksomhedskapital	500.000	500.000
3 Overført resultat	-53.514	-27.711
Egenkapital i alt	446.486	472.289
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.750.459	275.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	63.003.701	12.780.218
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	68.754.160	13.055.218
Gældsforpligtelser i alt	68.754.160	13.055.218
Passiver i alt	69.200.646	13.527.507

4 Eventualposter



Noter

	1/5 2016 - 30/4 2017	17/9 2015 - 30/4 2016
1. Projektejendomme		
Ejendomme under opførsel	<u>62.441.850</u>	<u>4.900.108</u>
	<u>62.441.850</u>	<u>4.900.108</u>
I kostprisen indgår byggerenter med 1.504 t.kr.		
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. maj 2016	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
3. Overført resultat		
Overført resultat 1. maj 2016	-27.711	0
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-25.803</u>	<u>-27.711</u>
	<u>-53.514</u>	<u>-27.711</u>
4. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Selskabet har ikke påtaget sig forpligtelser udover sædvanlige forretningsmæssige forekomme.		



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for P/S Ejendomsselskabet Indiakaj er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, vareforbrug samt eksterne omkostninger og vises samlet med henvisning til årsregnskabsloven § 32.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Skat af årets resultat

Der indregnes ikke skat, da P/S Ejendomsselskabet Indiakaj ikke er et selvstændigt skattesubjekt. Beskatning foregår hos de enkelte kapitalejere og afhænger af deres forhold.



Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Projektejendomme

Projektejendomme består af grunde og bygninger anskaffet med henblik på videreudvikling og salg. Projektejendomme måles til kostpris med tillæg af byggerenter og omkostninger tilknyttet til anskaffelsen. Er nettorealiseringsværdien af projektejendommen lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdien for projektejendomme opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealiseringsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jørgen Hjere Nonnemann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-024957430472

IP: 213.83.141.204

2017-09-22 09:04:58Z

NEM ID 

Erik Bjørn Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-118582034849

IP: 80.243.117.2

2017-09-22 12:16:45Z

NEM ID 

Lars Nørgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-748956423781

IP: 213.83.141.204

2017-09-22 15:32:06Z

NEM ID 

Tom Lotz

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-656047359495

IP: 80.199.148.55

2017-09-22 15:49:45Z

NEM ID 

Casper Moltke-Leth

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-386448814352

IP: 195.249.78.109

2017-09-25 07:19:22Z

NEM ID 

Mads Nørby Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-212021381212

IP: 80.243.117.2

2017-09-25 15:15:52Z

NEM ID 

Elan Schapiro

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:1174558287756

IP: 176.23.46.68

2017-09-26 05:18:38Z

NEM ID 

Casper Moltke-Leth

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-386448814352

IP: 195.249.78.109

2017-09-26 11:04:39Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 6lMMN-1704E-QVENU-CGHTT-FSXF6-D6D6E

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>