



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 Stubkaj

Nymøllevej 6, 3540 Lyngø

CVR-nr. 39 13 37 92

Årsrapport

1. maj - 30. september 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. januar 2020.

Casper Moltke-Leth
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. maj - 30. september 2019	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11



Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj - 30. september 2019 for P/S Ejendomsselskabet Stubkaj.

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. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 24. januar 2020

Direktion

Erik Bjørn Nielsen

Bestyrelse

Casper Moltke-Leth
Formand

Lars Nørgaard

Dan Ingemann Petersen

Tom Lotz

Jørgen Nonnemann



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i P/S Ejendomsselskabet Stubkaj

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for P/S Ejendomsselskabet Stubkaj for regnskabsåret 1. maj - 30. september 2019, 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. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj - 30. september 2019 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 24. januar 2020

Christensen Kjarulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Elan Schapiro
statsautoriseret revisor
mne33765



Selskabsoplysninger

Selskabet	P/S Ejendomsselskabet Stubkaj Nymøllevej 6 3540 Lyngø
	CVR-nr.: 39 13 37 92
	Stiftet: 29. november 2017
	Hjemsted: Allerød
	Regnskabsår: 1. maj - 30. september
Bestyrelse	Casper Moltke-Leth, Formand Lars Nørgaard Dan Ingemann Petersen Tom Lotz Jørgen Nonnemann
Direktion	Erik Bjørn Nielsen
Komplementar	Walls Nordhavn II ApS
Revision	Christensen Kjørulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve og udvikle ejendommen Stubkaj, som er byggefelt 1.36 beliggende Frihavnskvarteret i København Ø.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Periodens resultat efter skat udgør -14 t.kr. mod -18 t.kr. sidste år. Ledelsen anser periodens resultat som forventet.

Kapitalberedskab

Koncernselskab har afgivet hensigtserklæring om sikring af likviditet og drift, da selskabet ikke har optaget ekstern finansiering.



Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>1/5 2019 - 30/9 2019</u>	<u>1/5 2018 - 30/4 2019</u>
Bruttotab	-13.404	-17.415
1 Øvrige finansielle omkostninger	-800	-696
Årets resultat	-14.204	-18.111
 Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-14.204	-18.111
Disponeret i alt	-14.204	-18.111



Balance

Aktiver		
Note	30/9 2019	30/4 2019
Omsætningsaktiver		
2 Projektejendomme	7.497.952	5.396.095
Varebeholdninger i alt	7.497.952	5.396.095
Andre tilgodehavender	210.350	276.625
Tilgodehavender i alt	210.350	276.625
Likvide beholdninger	682.498	107.502
Omsætningsaktiver i alt	8.390.800	5.780.222
Aktiver i alt	8.390.800	5.780.222



Balance

Passiver		
Note	30/9 2019	30/4 2019
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	500.000	500.000
4 Overført resultat	-52.350	-38.145
Egenkapital i alt	447.650	461.855
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til tilknyttede virksomheder	6.875.400	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.875.400	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.067.750	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	5.298.367
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.067.750	5.318.367
Gældsforpligtelser i alt	7.943.150	5.318.367
Passiver i alt	8.390.800	5.780.222
6 Eventualposter		



Noter

	1/5 2019 - 30/9 2019	1/5 2018 - 30/4 2019
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	800	696
	800	696
2. Projektejendomme		
I kostprisen på projektejendomme indgår renter med 175 t.kr. (98 t.kr. pr. 30. april 2019).		
	30/9 2019	30/4 2019
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. maj 2019	500.000	500.000
	500.000	500.000
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. maj 2019	-38.146	-20.034
Årets overførte overskud eller underskud	-14.204	-18.111
	-52.350	-38.145
5. Gæld til tilknyttede virksomheder		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	6.875.400	0
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	6.875.400	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	6.875.400	0
6. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Der påhviler ikke selskabet eventualforpligtigelser, garantier og sikkerhedsstillelser udover sædvanligt forretningsmæssigt forekomne.		



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for P/S Ejendomsselskabet Stubkaj 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. Regnskabsperioden er omlagt i indeværende regnskabsår og omfatter perioden 1. maj - 30. september 2019. Sammenligningstillene i resultatopgørelsen omfatter perioden 1. maj 2018 - 30. april 2019.

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 andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



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 nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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.”

Casper Moltke-Leth

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-386448814352

IP: 195.249.xxx.xxx

2020-01-28 13:49:10Z

NEM ID 

Lars Nørgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-748956423781

IP: 213.83.xxx.xxx

2020-01-28 14:02:26Z

NEM ID 

Jørgen Hjere Nonnemann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-024957430472

IP: 86.48.xxx.xxx

2020-01-29 14:42:18Z

NEM ID 

Erik Bjørn Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-118582034849

IP: 77.221.xxx.xxx

2020-01-29 16:52:23Z

NEM ID 

Dan Ingemann Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-397616420364

IP: 77.221.xxx.xxx

2020-01-29 17:33:27Z

NEM ID 

Tom Lotz

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-656047359495

IP: 80.160.xxx.xxx

2020-01-30 14:34:50Z

NEM ID 

Elan Schapiro

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:1174558287756

IP: 212.98.xxx.xxx

2020-01-30 14:36:42Z

NEM ID 

Casper Moltke-Leth

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-386448814352

IP: 195.249.xxx.xxx

2020-01-30 15:06:22Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UXUIS-P2U78-BT8TK-GSLPG-Q3VMB-5EQ4L

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 tidsstempelt 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>