

**Islands Brygge - Tårnene ApS**  
**CVR-nr. 33368135**

**Årsrapport 2013**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.05.2014

**Dirigent**

---

Navn: Uffe Just Pedersen

## Indholdsfortegnelse

|                                     | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|-------------|
| Virksomhedsoplysninger              | 1           |
| Ledelsespåtegning                   | 2           |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3           |
| Ledelsesberetning                   | 4           |
| Anvendt regnskabspraksis            | 5           |
| Resultatopgørelse for 2013          | 8           |
| Balance pr. 31.12.2013              | 9           |
| Egenkapitalopgørelse for 2013       | 11          |
| Noter                               | 12          |

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Islands Brygge - Tårnene ApS  
Østmarken 3b  
2860 Søborg

CVR-nr.: 33368135

Hjemsted: Gladsaxe

Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

### **Bestyrelse**

Torben Modvig, formand  
Uffe Just Pedersen

### **Direktion**

Rene Frank Brandt

### **Revisor**

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for Islands Brygge - Tårnene ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 30.05.2014

### Direktion

Rene Frank Brandt

### Bestyrelse

Torben Modvig  
formand

Uffe Just Pedersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Islands Brygge - Tårnene ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Islands Brygge - Tårnene ApS for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, 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 en vurdering af 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. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

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

Hellerup, den 30.05.2014

#### PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

John van der Weerd  
statsautoriseret revisor

Allan Knudsen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i erhvervelse af fast ejendom samt udvikling, bebyggelse, udlejning og salg heraf samt enhver i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et underskud på 1.311.231 kr., og selskabets balance udviser pr. 31. december 2013 en egenkapital på 6.003.155 kr.

Årets resultat svarer til ledelsens forventninger.

I august 2013 blev en fusion af Islands Brygge – Tårnene ApS, Islands Brygge – Tårn 1 ApS og Islands Brygge – Tårn 2 ApS gennemført med Islands Brygge – Tårnene ApS som fortsættende selskab. Fusionen blev gennemført med en kapitalforhøjelse på 5.000 kr. i Islands Brygge – Tårnene ApS med en overkurs svarende til den indre værdi af Islands Brygge – Tårn 1 ApS og Islands Brygge – Tårn 2. Fusionen er gennemført ved sammenlægningsmetoden, hvorefter sammenligningstal er tilpasset. Kapitalforhøjelsen på 5.000 kr. er i årsregnskabet præsenteret ved en overførsel fra de frie reserver til virksomhedskapitalen.

Selskabet har modtaget erklæring fra tilknyttet virksomhed, hvoraf det fremgår, at nødvendig likviditet vil blive stillet til rådighed, så selskabet kan opfylde sine forpligtelser i takt med de forfalder. Erklæringen dækker perioden frem til 31. december 2014.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter balancedagen ikke indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Islands Brygge - Tårnene ApS for perioden 1. januar 2013 – 31. december 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder..

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskab

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 112 undladt, at udarbejde koncernregnskab, idet selskabet er en dattervirksomhed under NCC AB, Solna, Sverige, som udarbejder koncernregnskab.

Koncernregnskabet for NCC AB kan findes på

<http://www.ncc.se/sv/OM-NCC/Investor-relations/Arsredovisningar/>

### 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 nettoomsætning, ændring i beholdninger af omsætningsejendomme, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen i det år, hvor levering finder sted, og såfremt indtægter kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning måles eksklusiv afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter indeholder renter, herunder kursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver, samt godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger indeholder renter, herunder kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser, samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af NCC-koncernens danske selskaber.

NCC Construction Danmark A/S er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

## Balancen

### Varebeholdninger

Grunde og bygninger, som ikke anses for at være til vedvarende eje eller brug samt projektudviklingsager, opføres under varebeholdninger og måles til kostpris eller nettorealisationseværdien, hvis denne er lavere. I anskaffelsesprisen indgår direkte omkostninger samt finansieringsrenter i byggeperioden.

Nettorealisationseværdien for ejendomme vurderes af selskabet på grundlag af markedets afkastningskrav, grunde og bygningers placering, forventet afkast og vedligeholdelsesstand.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelser af forventede tab.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavende og skyldig selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

**Resultatopgørelse for 2013**

|  | <u>Note</u> | <u>2013<br/>kr.</u>       | <u>2012<br/>kr.</u>     |
|--|-------------|---------------------------|-------------------------|
| <b>Bruttotab</b>                                 |             | <b>(45.430)</b>           | <b>(50.595)</b>         |
| Andre finansielle indtægter                      | 1           | 69.237                    | 74.210                  |
| Andre finansielle omkostninger                   | 2           | <u>(1.772.290)</u>        | <u>(481.618)</u>        |
| <b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b> |             | <b>(1.748.483)</b>        | <b>(458.003)</b>        |
| Skat af ordinært resultat                        |             | <u>437.252</u>            | <u>100.877</u>          |
| <b>Årets resultat</b>                            |             | <b><u>(1.311.231)</u></b> | <b><u>(357.126)</u></b> |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering</b>       |             |                           |                         |
| Overført resultat                                |             | <u>(1.311.231)</u>        | <u>(357.126)</u>        |
|  |             | <b><u>(1.311.231)</u></b> | <b><u>(357.126)</u></b> |

**Balance pr. 31.12.2013**

|  | <u>Note</u> | <u>2013<br/>kr.</u>              | <u>2012<br/>kr.</u>             |
|--|-------------|----------------------------------|---------------------------------|
| Varer under fremstilling                     |             | 310.379.542                      | 77.126.639                      |
| <b>Varebeholdninger</b>                      | 3           | <b><u>310.379.542</u></b>        | <b><u>77.126.639</u></b>        |
| <br>   |             |                                  |                                 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |             | 10.357.000                       | 0                               |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |             | 14.782.155                       | 8.204.210                       |
| Andre tilgodehavender                        |             | 7.087.436                        | 4.506.733                       |
| Tilgodehavende selskabsskat                  |             | <u>437.252</u>                   | <u>102.707</u>                  |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |             | <b><u>32.663.843</u></b>         | <b><u>12.813.650</u></b>        |
| <br>   |             |                                  |                                 |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |             | <b><u>5.172.065</u></b>          | <b><u>1.817.877</u></b>         |
| <br>   |             |                                  |                                 |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |             | <b><u>348.215.450</u></b>        | <b><u>91.758.166</u></b>        |
| <br>   |             |                                  |                                 |
| <b>Aktiver</b>                               |             | <b><u><u>348.215.450</u></u></b> | <b><u><u>91.758.166</u></u></b> |

**Balance pr. 31.12.2013**

|  | <u>Note</u> | <u>2013<br/>kr.</u>       | <u>2012<br/>kr.</u>      |
|--|-------------|---------------------------|--------------------------|
| Virksomhedskapital                       | 4           | 85.000                    | 80.000                   |
| Overført overskud eller underskud        |             | <u>5.918.156</u>          | <u>7.234.387</u>         |
| <b>Egenkapital</b>                       |             | <b><u>6.003.156</u></b>   | <b><u>7.314.387</u></b>  |
| <br>                                     |             |                           |                          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |             | 22.549                    | 935.912                  |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        |             | 331.866.255               | 83.507.867               |
| Periodeafgrænsningsposter                |             | <u>10.323.490</u>         | <u>0</u>                 |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |             | <b><u>342.212.294</u></b> | <b><u>84.443.779</u></b> |
| <br>                                     |             |                           |                          |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |             | <b><u>342.212.294</u></b> | <b><u>84.443.779</u></b> |
| <br>                                     |             |                           |                          |
| <b>Passiver</b>                          |             | <b><u>348.215.450</u></b> | <b><u>91.758.166</u></b> |
| <br>                                     |             |                           |                          |
| Eventualforpligtelser                    | 5           |                           |                          |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    | 6           |                           |                          |
| Ejerforhold                              | 7           |                           |                          |

**Egenkapitalopgørelse for 2013**

|                           | <b>Virksomheds-<br/>kapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo         | 80.000                                  | 7.234.387  | 7.314.387            |
| Kapitalforhøjelse         | 5.000                                   | (5.000)  | 0                    |
| Årets resultat            | 0                                       | (1.311.231)  | (1.311.231)          |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>85.000</b>                           | <b>5.918.156</b>   | <b>6.003.156</b>     |

## Noter

|  | <u>2013</u><br><u>kr.</u> | <u>2012</u><br><u>kr.</u> |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <b>1. Andre finansielle indtægter</b>              |                           |                           |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 69.237                    | 74.210                    |
|  | <u>69.237</u>             | <u>74.210</u>             |

|   | <u>2013</u><br><u>kr.</u> | <u>2012</u><br><u>kr.</u> |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <b>2. Andre finansielle omkostninger</b>              |                           |                           |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 1.757.725                 | 478.182                   |
| Renteomkostninger i øvrigt                            | 14.565                    | 3.436                     |
|   | <u>1.772.290</u>          | <u>481.618</u>            |

### 3. Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter omsætningsejendomme.

### 4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital består af 85 anparter á nominelt 1.000 kr. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Ændringer i virksomhedskapitalen siden stiftelsen:

|   | <u>kr.</u>           |
|---|----------------------|
| Virksomhedskapital 10.12.2010           | 80.000               |
| Kapitalforhøjelse ved fusion 02.08.2013 | 5.000                |
| <b>Virksomhedskapital 31.12.2013</b>    | <u><b>85.000</b></u> |

### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med NCC Construction Danmark A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens 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.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ikke pantsætninger og sikkerhedsstillelser pr. 31. december 2013.

## Noter

### 7. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende anpartshaver med mere end 5% af anpartskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Islands Brygge - Syd ApS, CVR-nr. 33 36 79 88