

Ejendomskommanditselskabet Ørestad Syd

Jægersborg Alle 1A, 2920 Charlottenlund
CVR-nr. 30 35 55 55

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 26.05.16

Klaus Landstrøm
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 13
Noter	14 - 15

Selskabet

Ejendomskommanditselskabet Ørestad Syd
Jægersborg Alle 1A
2920 Charlottenlund
Hjemsted: Gentofte
CVR-nr.: 30 35 55 55

Bestyrelse

Jens Schaumann, formand

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Ejendomskommanditselskabet Ørestad Syd.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 23. maj 2016

Bestyrelsen

Jens Schaumann
Formand

Til kapitalejeren i Ejendomskommanditselskabet Ørestad Syd

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomskommanditselskabet Ørestad Syd for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 selskabets 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 selskabets 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for usikkerheden om selskabets evne til at fortsætte driften, da det på nuværende tidspunkt er usikkert, om selskabets pengeinstitut vil forlænge de nuværende kreditfaciliteter ved genforhandling, ultimo 2016. Ledelsen bedømmer, at forlængelse af de nuværende kreditfaciliteter vil blive imødekommet og aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætningen om selskabets fortsatte drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabspraksis.

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 23. maj 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Nislev
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i at erhverve og udvikle fast ejendom og efterfølgende salg.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 1.365.069 mod DKK 1.455.207 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.666.187.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Selskabets nuværende kreditfaciliteter hos pengeinstitut udløber medio 2016. Det er ledelsens bedømmelse, at en refinansiering af disse kreditfaciliteter vil blive imødekommet, således at der vil blive stillet den fornødne likviditet til rådighed for fortsat drift.

Note		2015 DKK	2014 DKK
	Lejeindtægter	6.125.861	6.090.918
	Ejendomsomkostninger	-1.320.693	-1.634.374
	Andre eksterne omkostninger	-360.490	-395.951
	Bruttofortjeneste	4.444.678	4.060.593
2	Andre finansielle indtægter	789.171	1.176.370
3	Andre finansielle omkostninger	-3.868.780	-3.781.756
	Årets resultat	1.365.069	1.455.207
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	1.365.069	1.455.207
	I alt	1.365.069	1.455.207

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Projektbeholdning af fast ejendom	52.578.779	50.072.571
4	Projektbeholdning af fast ejendom	52.578.779	50.072.571
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	21.473.642	20.687.516
	Andre tilgodehavender	28.003	148.311
	Tilgodehavender i alt	21.501.645	20.835.827
	Likvide beholdninger	58.906	108.402
	Omsætningsaktiver i alt	74.139.330	71.016.800
	Aktiver i alt	74.139.330	71.016.800

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	3.934.098	3.934.098
	Reserve for opskrivninger	4.000.000	4.000.000
	Overført resultat	-4.267.911	-5.632.980
5	Egenkapital i alt	3.666.187	2.301.118
	Gæld til kreditinstitutter	65.557.515	62.926.105
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	57.218	72.398
	Anden gæld	1.759.199	2.559.293
	Periodeafgrænsningsposter	3.099.211	3.157.886
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	70.473.143	68.715.682
	Gældsforpligtelser i alt	70.473.143	68.715.682
	Passiver i alt	74.139.330	71.016.800

6 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSE**Lejeindtægter**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE**Projektbeholdning af fast ejendom**

Projektbeholdninger omfatter færdige ikke solgte boligprojekter samt igangværende projekter for egen regning.

Projektbeholdninger måles til kostpris, eller nettorealisationseværdi, hvor denne er lavere. Nettorealisationseværdien opgøres som forventet salgpris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

I kostprisen indgår byggelånsrenter i det omfang ejendommen er uudlejet og under ombygning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

1. Efterfølgende begivenheder

Selskabets kreditfaciliteter hos pengeinstitut forfalder i sin helhed medio 2016. Det er en forudsætning for fortsat drift, at en refinansiering opnås, eller at kreditfaciliteterne opretholdes, og at det finansierende pengeinstitut således imødekommer en evt. anmodning om forlængelse.

	2015	2014
	DKK	DKK

2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	786.932	1.171.817
Øvrige finansielle indtægter	2.239	4.553
I alt	789.171	1.176.370

3. Andre finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger	3.868.780	3.781.756
I alt	3.868.780	3.781.756

	31.12.15	31.12.14
	DKK	DKK

4. Projektbeholdning fast ejendom

Renter indregnet i kostprisen	7.238.416	7.238.416
-------------------------------	-----------	-----------

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>			
Saldo pr. 01.01.14	3.934.098	4.000.000	-7.088.187
Forslag til resultatdisponering	0	0	1.455.207
Saldo pr. 31.12.14	3.934.098	4.000.000	-5.632.980

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	3.934.098	4.000.000	-5.632.980
Forslag til resultatdisponering	0	0	1.365.069
Saldo pr. 31.12.15	3.934.098	4.000.000	-4.267.911

6. Sikkerhedsstillelser

Selskabet har pr. 31.12.2015 stillet ejerpantebreve med pant i selskabets ejendom stort DKK 69,0 mio. til sikkerhed for bankgæld, der pr. statusdagen androg DKK 65,6 mio. Derudover er der stillet ejerpantebreve med pant i selskabets ejendom på i alt DKK 10,5 mio. til sikkerhed for tilknyttede selskabers bankgæld.