

Ejendomskommanditselskabet Ørestad Syd

CVR-nr. 30 35 55 55

Årsrapport for 2014

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 29.05.15

Klaus Landstrøm
Dirigent



Virksomhedsoplysninger 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

Virksomheden

Ejendomskommanditselskabet Ørestad Syd
Masnedøgade 28
2100 København Ø
Hjemsted: København Ø
CVR-nr.: 30 35 55 55

Bestyrelse

Jens Schaumann, formand

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 for Ejendomskommanditselskabet Ørestad Syd.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 29. maj 2015

Bestyrelsen

Jens Schaumann
Formand

Til ejeren i Ejendomskommanditselskabet Ørestad Syd

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomskommanditselskabet Ørestad Syd for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14, 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 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 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.14 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 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, medio 2015. 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 29. maj 2015

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Nislev
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

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

Udviklingen i virksomhedens økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.14 - 31.12.14 udviser et resultat på DKK 1.455.207 mod DKK -526.381 for tiden 01.01.13 - 31.12.13. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.301.119.

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 2015. 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		2014 DKK	2013 DKK
	Lejeindtægter	6.090.918	6.021.877
	Ejendomsomkostninger	-1.634.374	-2.820.388
	Andre eksterne omkostninger	-395.951	-378.204
	Bruttofortjeneste	4.060.593	2.823.285
2	Andre finansielle indtægter	1.176.370	1.451.045
3	Andre finansielle omkostninger	-3.781.756	-4.800.711
	Årets resultat	1.455.207	-526.381
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	1.455.207	-526.381
	I alt	1.455.207	-526.381

AKTIVER		31.12.14	31.12.13
		DKK	DKK
Note			
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	50.072.571	48.125.272
4	Varebeholdninger i alt	50.072.571	48.125.272
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	20.687.516	19.516.525
	Andre tilgodehavender	148.311	11.583
	Tilgodehavender i alt	20.835.827	19.528.108
	Likvide beholdninger	108.402	210.764
	Omsætningsaktiver i alt	71.016.800	67.864.144
	Aktiver i alt	71.016.800	67.864.144

PASSIVER		31.12.14	31.12.13
Note		DKK	DKK
	Virksomhedskapital	3.934.098	3.934.098
	Reserve for opskrivninger	4.000.000	4.000.000
	Overført resultat	-5.632.979	-7.088.186
5	Egenkapital i alt	2.301.119	845.912
	Gæld til kreditinstitutter	62.926.105	61.848.808
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	72.398	89.619
	Anden gæld	2.559.292	1.921.049
	Periodeafgrænsningsposter	3.157.886	3.158.756
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	68.715.681	67.018.232
	Gældsforpligtelser i alt	68.715.681	67.018.232
	Passiver i alt	71.016.800	67.864.144

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. 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

Virksomheden er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsrapporten, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

BALANCE**Varebeholdninger**

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 salgspris 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.

Egenkapital

Forslag til udlodning 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 2015. Det er en forudsætning for fortsat drift, at en refinansiering opnås, eller at kreditfaciliteterne opretholdes, og at det financierende pengeinstitut således imødekommer en evt. anmodning om forlængelse.

2014	2013
DKK	DKK

2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.171.817	1.450.529
Øvrige finansielle indtægter	4.553	516
I alt	1.176.370	1.451.045

3. Andre finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger	3.781.756	4.800.711
I alt	3.781.756	4.800.711

31.12.14	31.12.13
DKK	DKK

4. Varebeholdninger

Renter indregnet i kostprisen	7.236.722	7.236.722
-------------------------------	-----------	-----------

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Virksomheds- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13</i>			
Saldo pr. 01.01.13	3.934.098	4.000.000	-6.561.805
Forslag til resultatdisponering	0	0	-526.381
Saldo pr. 31.12.13	3.934.098	4.000.000	-7.088.186

Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14

Saldo pr. 01.01.14	3.934.098	4.000.000	-7.088.186
Forslag til resultatdisponering	0	0	1.455.207
Saldo pr. 31.12.14	3.934.098	4.000.000	-5.632.979

Kommandititskapitalen består af 100 andele á DKK 300.000

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

6. Sikkerhedsstillelser

Selskabet har pr. 31.12.2014 stillet ejerpantebreve med pant i selskabets ejendom stort DKK 62,5 mio. til sikkerhed for bankgæld, der pr. statusdagen androg DKK 62,9 mio. Derudover er der stillet ejerpantebreve med pant i selskabets ejendom på i alt DKK 11,5 mio. til sikkerhed for tilknyttede selskabers bankgæld.