

Udviklingselskabet Færgenhavn Nord ApS
CVR-nr. 26 17 22 76

Årsrapport for 2013/14

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 19. december 2014



Kim Schlichter
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors erklæringer.....	3
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
 Årsregnskab 1. juli 2013 - 30. juni 2014	
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter.....	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013/14 for Udviklingselskabet Færgen Nord ApS.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. december 2014

I direktionen:



Kim Schlichter



Christian Gjersøe

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Udviklingsselskabet Færgenhavn Nord ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Udviklingsselskabet Færgenhavn Nord ApS for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter for selskabet. 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 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 givet anledning til efterfølgende forbehold.

Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som anført i note 1, er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets finansieringskilder fortsat vil finansiere selskabet og stille tilstrækkelig likviditet til rådighed. Såfremt dette ikke sker, vil selskabet ikke kunne afvikle sine forpligtelser i takt med at de forfalder. Vi har ikke modtaget tilstrækkelig dokumentation for udfaldet af forhandlingerne, og vi er ikke på anden måde blevet overbevist om at selskabet vil kunne fortsætte sin drift. Vi tager som følge deraf forbehold for, at regnskabet er aflagt som going concern og tager samtidigt forbehold for selskabets fortsatte drift.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabet er omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven.

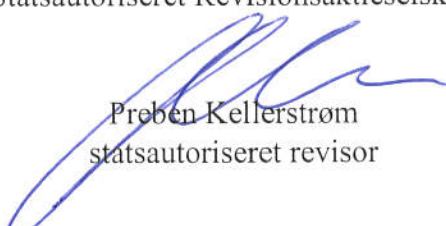
Udtalelse om ledelsesberetningen

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.

Karlslunde, den 19. december 2014

Revisam2000

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Preben Kellerstrøm
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Udviklingselskabet Færgenhavn Nord ApS c/o Corpus Ejendomme ApS Torveporten 2, 3 2500 Valby
	CVR-nr. 26 17 22 76 Stiftet 13. juli 2001 Hjemsted København Regnskabsår 1. juli - 30. juni
Direktion	Kim Schlichter Christian Gjersøe
Revision	Revisam2000 Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Metalgangen 9C 2690 Karlslunde

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at eje, udleje, administrere og udvikle fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et resultat efter skat på -98.920 kr. Egenkapitalen udgør pr. 30. juni 2014 -466.161 kr.

Selskabets ledelse er opmærksom på, at selskabet er omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven.

Selskabet er, fra den 29. september 2014, nu en del af Corpus Ejendomme Koncernen. I koncernen sker likviditetsstyringen på tværs af selskaberne via mellemregninger, hvorfor selskabets likviditet er tæt forbundet med koncernens økonomi.

Koncernens tidligere moderselskab indledte i april 2014 en rekonstruktionsbehandling. Ultimo september 2014 blev rekonstruktionsforslaget behandlet i Skifteretten, hvor dette ikke opnåede tistrækkelige stemmer for gennemførelse af rekonstruktionsforslaget, hvorfor koncernens tidligere moderselskab blev taget under konkursbehandling. Afgørelsen i skifteretten er kært til Landsretten. Konsekvenserne heraf er på tidspunktet for regnskabsaflæggelse stadig usikkert.

Koncernen forhandler med kreditinstitutter om koncernens engagementer for at sikre likviditet i det kommende år. Koncernens ledelse er usikker på udfaldet af disse forhandlinger og vurderer, at der er væsentlig usikkerhed om, at man vil få sikret likviditeten og dermed den fremtidige drift.

I konsekvens af denne usikkerhed er koncerninterne tilgodehavender og kapitalinteresser nedskrevet til kr. 0.

Samlet arbejder koncernens ledelse på at sikre koncernens likviditet og fortsatte drift det kommende år, men der hersker væsentlig usikkerhed om dette lykkes. Ledelsen er dog af den overbevisning, at regnskabet skal aflægges med fortsat drift for øje.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet Udviklingsselskabet Færgehavn Nord ApS for regnskabsåret 1. juli 2013 til 30. juni 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. For så vidt angår indregning af kapitalandele i dattervirksomheder er valgt regnskabspraksis svarende til lovens regler for regnskabsklasse C i henhold til indre værdis metode.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Generelt

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste/-tab

Regnskabsposterne nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger er sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste eller bruttotab.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinst og -tab vedrørende værdipapirer og gæld.

Skatter

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

Selskabet er sambeskattet med en række tilknyttede danske koncernvirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balancen

Der anvendes følgende værdiansættelsesmetoder:

Kapitalandel i tilknyttede virksomheder

Tilknyttede virksomheder er virksomheder, hvori selskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder værdiansættes i selskabets årsregnskab efter den indre værdis metode. I resultatopgørelsen medregnes andel af tilknyttede virksomheders resultat for året under posten ”Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder”.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende udskudt skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 23,5%.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt optages til nominelle værdier.

Resultatopgørelse for perioden 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2013/14</u> i kr.	<u>2012/13</u> i kr.
Bruttotab.....	-68.282	728.928
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	0	-432.684
2 Finansielle omkostninger.....	<u>-30.638</u>	<u>-58.890</u>
Ordinært resultat før skat.....	-98.920	237.354
Skat af årets resultat.....	<u>0</u>	<u>23.095</u>
ÅRETS RESULTAT.....	<u><u>-98.920</u></u>	<u><u>260.449</u></u>
 Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....	0	0
Overført resultat.....	<u>-98.920</u>	<u>260.449</u>
Disponeret.....	<u><u>-98.920</u></u>	<u><u>260.449</u></u>

Balance pr. 30. juni
AKTIVER

<u>Note</u>	<u>2014</u> i kr.	<u>2013</u> i kr.
Anlægsaktiver		
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	0	0
Finansielle anlægsaktiver i alt.....	0	0
ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	0	0
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	0	1.525.285
Tilgodehavender i alt.....	0	1.525.285
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....	0	1.525.285
AKTIVER I ALT.....	0	1.525.285

Balance pr. 30. juni

PASSIVER

<u>Note</u>	2014 i kr.	2013 i kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital.....	500.000	500.000
Nettoopskrivning efter indre værdis metode.....	0	0
Overført resultat.....	<u>-966.161</u>	<u>-867.241</u>
4 EGENKAPITAL I ALT.....	<u>-466.161</u>	<u>-367.241</u>
Gældsforpligtelser		
Gældsbreve.....	451.161	547.147
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	0	1.330.379
Anden gæld.....	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>466.161</u>	<u>1.892.526</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT.....	<u>466.161</u>	<u>1.892.526</u>
PASSIVER I ALT.....	<u>0</u>	<u>1.525.285</u>
5 Eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

1 Fortsat drift og likviditet

Selskabet er, fra den 29. september 2014, nu en del af Corpus Ejendomme Koncernen. I koncernen sker likviditetsstyringen på tværs af selskaberne via mellemregninger, hvorfor selskabets likviditet er tæt forbundet med koncernens økonomi.

Koncernens tidligere moderselskab indledte i april 2014 en rekonstruktionsbehandling. Ultimo september 2014 blev rekonstruktionsforslaget behandlet i Skifteretten, hvor dette ikke opnåede tistrækkelige stemmer for gennemførelse af rekonstruktionsforslaget, hvorfor koncernens tidligere moderselskab blev taget under konkursbehandling. Afgørelsen i skifteretten er kærret til Landsretten. Konsekvenserne heraf er på tidspunktet for regnskabet aflæggelse stadig usikkert.

Koncernen forhandler med kreditinstitutter om koncernens engagementer for at sikre likviditet i det kommende år. Koncernens ledelse er usikker på udfaldet af disse forhandlinger og vurderer, at der er væsentlig usikkerhed om, at man vil få sikret likviditeten og dermed den fremtidige drift.

I konsekvens af denne usikkerhed er koncerninterne tilgodehavender og kapitalinteresser nedskrevet til kr. 0.

Samlet arbejder koncernens ledelse på at sikre koncernens likviditet og fortsatte drift det kommende år, men der hersker væsentlig usikkerhed om dette lykkes. Ledelsen er dog af den overbevisning, at regnskabet skal aflægges med fortsat drift for øje.

	2013/14 i kr.	2012/13 i kr.
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger.....	30.638	58.890
Finansielle omkostninger i alt.....	<u>30.638</u>	<u>58.890</u>

3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
KCM Properties ApS, København.....	-11.863.817	-8.473.771	100%

	2014 i kr.	2013 i kr.
4 Egenkapital		
Virksomhedskapital:		
Virksomhedskapital 1. juli 2013.....	500.000	500.000
Virksomhedskapital 30. juni 2014.....	500.000	500.000
Nettoopskrivning efter indre værdis metode:		
Nettoopskrivning efter indre værdis metode 1. juli 2013.....	0	0
Henlagt af årets resultat.....	0	0
Nettoopskrivning efter indre værdis metode 30. juni 2014.....	0	0
Overført resultat:		
Overført resultat 1. juli 2013.....	-867.241	-1.127.690
Henlagt af årets resultat.....	-98.920	260.449
Overført resultat 30. juni 2014.....	-966.161	-867.241
Egenkapital i alt.....	<u>-466.161</u>	<u>-367.241</u>

5 Eventualposter mv.

Sambeskatning

Selskabet hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for alt mellemværende mellem KCM Properties ApS og Danske Bank A/S. Selskabet har givet pant i selskabets anparter i KCM Properties ApS for alt mellemværende mellem KCM Properties ApS og Codan.