

Copenhagen Markets A/S

ÅRSRAPPORT

2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. marts 2013

Dirigent

CVR-nr. 28 67 52 32

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 for Copenhagen Markets A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. februar 2013

Direktion:



Brian Abildgaard

Bestyrelse:



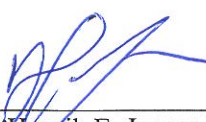
Jørgen Glistrup
Formand



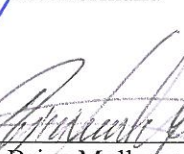
John Olsen
Næstformand



Mogens Illum Hansen



Henrik E. Jensen



Brian Møllerup



Jørgen Mortensen



Maibrit Brohus Rasmussen



Peter Skov

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Copenhagen Markets A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Copenhagen Markets A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 vurderingen 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. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 i årsregnskabet og til ledelsesberetningen, hvori ledelsen redegør for selskabets kapitalberedskab, samt at selskabet for nuværende er omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab.


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 4. februar 2013

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Søren Christiansen
statsaut. revisor



Morten Bjerregaard
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Copenhagen Markets A/S
Grønttorvet 5
2500 Valby

Telefon: 77 31 50 00

Telefax: 77 31 50 05

CVR-nr.: 28 67 52 32

Stiftet: 6. december 2006

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Jørgen Glistrup (formand)

John Olsen (næstformand)

Mogens Illum Hansen

Henrik E. Jensen

Brian Møllerup

Jørgen Mortensen

Maibrit Brohus Rasmussen

Peter Skov

Direktion

Brian Abildgaard

Revision

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Osvald Helmuths Vej 4

Postboks 250

2000 Frederiksberg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 4. marts 2013.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Visionen for Copenhagen Markets A/S er at skabe Nordeuropas største og bedste engroshandels- og logistikcenter for distribution af fødevarer, blomster og tilbehør tæt på motorvejssystemet ved København. Copenhagen Markets' forretningsidé er at være fremtidens markedsplads og logistikcenter inden for catering- og engroshandel med fødevarer inden for frugt og grønt, kød, fisk og specialiteter samt trendsættende for handel med blomster, binderartikler og brugskunst.

Copenhagen Markets A/S købte i 2007 grundarealer på i alt 223.000 m² i Høje Taastrup Transport Center.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Projekteringen af byggeriet blev stort set afsluttet i 2009. I 2010 blev der ansøgt om byggetilladelse og i starten af 2011 blev byggetilladelsen udstedt. I 2011 og i foråret 2012 er der arbejdet målrettet med at indgå lejekontrakter med Grønttorvets medlemmer og lejere.

Igennem hele 2012 er der ført forhandlinger med flere interesserede investorer uden dog at nå et endeligt resultat inden udløb af de betingede rammelejekontrakter og byggetilladelsen.

Grundet nyt bygningsreglement, erfaringer med investorer og det nuværende investormarked har Grønttorvet vedtaget at udarbejde en tilpasset model for udflytningen til Copenhagen Markets. Dette indebærer et nyt design, reduceret størrelse som udgangspunkt og markant reduceret kapitalbehov. Tidligere projektudvikling og omkostninger til dette kan ikke genanvendes.

På baggrund heraf er der foretaget nedskrivning af grund og projekt i Høje Taastrup med 84 mio. kr. til 76 mio. kr.

Selskabet kan ikke selv finansiere etableringen af et nyt torv samt de løbende driftsunderskud, som primært er knyttet til finansieringsomkostninger. Selskabet er derfor indtil videre afhængig af finansiel støtte fra moderselskabet.

Såfremt moderselskabet mod forventning beslutter, at Grønttorvet skal forblive i Valby, er det planen at selskabet sælger grunden i Høje Taastrup. Det forventes, at grunden kan sælges til 40 – 50 mio. kr.

Årets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Kapitalberedskab

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2012 er negativ med 112.610.393 kr. og selskabet er således omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab. Selskabet forventer at kunne retablere aktiekapitalen ved egen indtjening gennem frasalg af Copenhagen Markets og ved tilførsel af ny selskabskapital.

Selskabet kan ikke selv finansiere etableringen af et nyt torv samt de løbende driftsunderskud, som primært er knyttet til finansieringsomkostninger. Selskabet er derfor indtil videre afhængig af finansiel støtte fra koncernselskabet Grønttorvet København A/S. Koncernselskabet har erklæret at ville tilføre tilstrækkelig likviditet til finansiering af de nuværende planer og budgetter, som minimum i 12 måneder fra balancedagen. Baseret herpå er årsregnskabet for 2012 aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Ledelsen planlægger fortsat at udvikle og flytte Grønttorvets virksomhed til Copenhagen Markets i Høje Taastrup. På baggrund af erfaringer fra investorer og det nuværende investormarked har Grønttorvet vedtaget at arbejde et tilpasset projekt for Copenhagen Markets. Dette indebærer et nyt design og reduceret størrelse. Byggeriet forventes udført etapeopdelt, hvoraf første etape forventes at udgøre 50.000 – 60.000 m².

I 2013 har Grønttorvet påbegyndt søgning efter investorer til det tilpassede projekt.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Copenhagen Markets A/S for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld samt i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af torvearealer indregnes i resultatopgørelsen efter lejekontrakternes bestemmelser om leje, eller såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejningen.

Andre eksterne omkostninger

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af reglerne om sambeskatning af Grønttorvet København Holding koncernen.

Moderselskabet Grønttorvet København Holding s.m.b.a. er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra selskaber, der har kunnet anvende disse underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud (fuld fordeling).

Årets skat, der består af årets sambeskatningsbidrag og ændring 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlæg under opførelse

Grunde og bygninger og andre materielle anlæg under opførelse måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes i kostprisen. Alle øvrige låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Selskabsskat og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne overtager Grønttorvet København Holding s.m.b.a. som administrationsselskab hæftelsen for selskabets selskabsskatter over for skattemyndighederne i takt med betaling af sambeskatningsbidrag til Grønttorvet København Holding s.m.b.a.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder henholdsvis gæld til tilknyttede virksomheder.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Note	Resultatopgørelsen	2012	2011 tkr.
	Nettoomsætning	0	0
	Driftsomkostninger	-704.682	-494
	Bruttoresultat	-704.682	-494
	Andre eksterne omkostninger	-2.036.996	-4.025
4	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-83.774.171	0
	Resultat af primær drift	-86.515.849	-4.519
2	Finansielle omkostninger	-7.575.227	-7.310
	Resultat før skat	-94.091.076	-11.829
3	Skat af årets resultat	2.579.227	2.957
	Årets resultat	-91.511.849	-8.872
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-91.511.849	-8.872
		-91.511.849	-8.872

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Note Aktiver	2012	2011 tkr.
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
4 Materielle anlæg under opførelse	76.000.000	159.521
Materielle anlægsaktiver i alt	76.000.000	159.521
Anlægsaktiver i alt	76.000.000	159.521
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
5 Udskudt skatteaktiv	1.955.363	3.097
Tilgodehavender i alt	1.955.363	3.097
Likvide beholdninger	2.287	1
Omsætningsaktiver i alt	1.957.650	3.098
AKTIVER I ALT	77.957.650	162.619

Note Passiver	2012	2011 tkr.
6 Egenkapital		
Aktiekapital	10.000.000	10.000
Overført resultat	-122.610.393	-29.944
Egenkapital i alt	-112.610.393	-19.944
 Kortfristede gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	674.957	809
Gæld til tilknyttede virksomheder	165.064.937	158.465
Anden gæld	24.828.149	23.289
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	190.568.043	182.563
Gæld i alt	190.568.043	182.563
 PASSIVER I ALT	77.957.650	162.619
 1 Kapitalberedskab		
7 Medarbejderforhold		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
10 Ejerforhold		

Note Noter

1 Kapitalberedskab

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2012 er negativ med 112.610.393 kr. og selskabet er således omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab. Selskabet forventer at kunne retablere aktiekapitalen ved egen indtjening gennem frasalg af Copenhagen Markets og ved tilførsel af ny selskabskapital.

Selskabet kan ikke selv finansiere etableringen af et nyt torv samt de løbende driftsunderskud, som primært er knyttet til finansieringsomkostninger. Selskabet er derfor indtil videre afhængig af finansiel støtte fra koncernselskabet Grønttorvet København A/S. Koncernselskabet har erklæret at ville tilføre tilstrækkelig likviditet til finansiering af de nuværende planer og budgetter, som minimum i 12 måneder fra balancedagen. Baseret herpå er årsregnskabet for 2012 aflagt under forudsætningen om fortsat drift.

	2012	2011
		tkr.
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	-2.785.700	-3.252
Renteomkostninger i øvrigt	-4.789.527	-4.058
Finansielle poster i alt	-7.575.227	-7.310
3 Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag	4.105.806	3.987
Regulering sambeskatningsbidrag tidligere år	0	18
Regulering udskudt skat tidligere år	0	-18
Årets regulering af udskudt skat	-1.526.579	-1.030
Skat af årets resultat i alt	2.579.227	2.957
4 Materielle anlæg under opførsel		
Anskaffelsessum 1. januar	159.521.275	157.188
Tilgang	252.896	2.333
Anskaffelsessum 31. december	159.774.171	159.521
Af- og nedskrivn. 1. januar	0	0
Nedskrivninger	-83.774.171	0
Af- og nedskrivn. 31. december	-83.774.171	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	76.000.000	159.521

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Note	Noter	2012	2011 tkr.
5 Udskudt skatteaktiv			
	Saldo 1. januar	3.097.197	2.115
	Regulering vedrørende tidligere år	0	-18
	Årets regulering via egenkapital	384.745	2.030
	Årets regulering via resultatopgørelsen	-1.526.579	-1.030
	Saldo 31. december	1.955.363	3.097

6 Egenkapital

	Aktie- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2011	10.000.000	-14.983.163	-4.983.163
Overført, jf. resultatdisponeringen	0	-8.871.785	-8.871.785
Værdiregulering af sikringsinstrumenter ultimo	0	-8.119.145	-8.119.145
Skat på sikringstransaktioner	0	2.029.786	2.029.786
Egenkapital 1. januar 2012	10.000.000	-29.944.307	-19.944.307
Overført, jf. resultatdisponeringen	0	-91.511.849	-91.511.849
Værdiregulering af sikringsinstrumenter ultimo	0	-1.538.982	-1.538.982
Skat på sikringstransaktioner	0	384.745	384.745
Egenkapital 31. december 2012	10.000.000	-122.610.393	-112.610.393

De seneste 5 års ændringer af aktiekapitalen specificeres således:

	2012	2011	2010	2009	2008
Saldo 1. jan.	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	15.500.000
Kontant kapitalfor- højelse	0	0	0	0	1.500.000
Kapitalnedsættelse til dækning af underskud	0	0	0	0	-7.000.000
Saldo 31. dec.	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000

Aktiekapital

Aktiekapitalen er fordelt således:

	2012	2011 tkr.
A-aktier, 100.000 stk. a nom. 100 kr.	10.000.000	10.000.000

Note Noter

7 Medarbejderforhold

Selskabet har ingen ansatte udover bestyrelse og direktion.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for moderselskabets realkreditlån er tinglyst pantebrev på 160 mio.kr. i grunde med en regnskabsmæssig værdi på 76 mio.kr.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er fællesregistreret for moms med Grønttorvet København Holding s.m.b.a., Grønttorvet København A/S og Trends & Trade Copenhagen A/S og hæfter solidarisk for de fællesregistrerede virksomheders momstilsvar.

10 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Grønttorvet København Holding s.m.b.a.
Grønttorvet 5
2500 Valby

Årsregnskabet indgår i koncernregnskabet for Grønttorvet København Holding s.m.b.a. (største og mindste koncern).

Koncernregnskabet for Grønttorvet København Holding s.m.b.a. kan rekvireres ved henvendelse til selskabet.