

# Copenhagen Markets A/S

Grønttorvet 5, 2500 Valby

CVR-nr. 28 67 52 32



## Årsrapport for 2014

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 24. marts 2015

Som dirigent:

.....  
Jens Faarup



Building a better  
working world

## Indholdsfortegnelse

<b>Ledelsesberetning</b>	<b>1</b>
Oplysninger om selskabet	1
Beretning	2
<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	<b>4</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	
Anvendt regnskabspraksis	8
Usikkerhed om going concern	9
Personaleomkostninger	9
Finansielle omkostninger	10
Skat af årets resultat	10
Varebeholdninger	10
Aktiekapital	10
Langfristede gældsforpligtelser	10
Sikkerhedsstillelser	11
Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser	11
Nærtstående parter	11

### Oplysninger om selskabet

Navn	Copenhagen Markets A/S
Adresse, postnr., by	Grønttorvet 5, 2500 Valby
CVR-nr.	28 67 52 32
Stiftet	6. december 2006
Hjemstedskommune	Valby
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	77 31 50 00
Telefax	77 31 50 05
Bestyrelse	John Olsen, formand Henrik Erland Jensen, næstformand Jørgen Glistrup Nicolai Jensen Allan Strassmann Maibrit Brohus Rasmussen Jørgen Herman Mortensen
Direktion	Brian Abildgaard
Revision	Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg Telefon 73 23 30 00 Telefax 72 29 30 30

## Beretning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

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

### Usædvanlige forhold som har påvirket årsregnskabet

#### *Going concern*

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2014 er negativ med t.kr. 132.737, 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 for nuværende ikke finansiere sin egen drift og er afhængig af finansiel støtte fra øvrige koncernselskaber i Grønttorvet København Holding koncernen. Koncernselskabet Grønttorvet København A/S har erklæret at ville tilføre tilstrækkelig likviditet til finansiering af de nuværende planer og budgetter, som minimum i 12 måneder fra balancedagen.

Grønttorvet København Holding s.m.b.a. og Grønttorvet København A/S har erklæret, at selskabernes nettotilgodehavende, udgørende 218.313 t.kr. pr. 31. december 2014, træder tilbage for selskabets øvrige kreditorer (nuværende som fremtidige). Baseret herpå er årsregnskabet for 2014 aflagt under forudsætningen om fortsat drift.

Der henvises til note 2 for en yderligere omtale heraf.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør t.kr. -14.560 sammenholdt med t.kr. -11.834 sidste år. Årets resultat er primært påvirket af finansieringsomkostninger samt omkostninger til konsulenter.

I 2013 blev der indgået kontrakt med Nordic Real Estate Partner (NREP) om, at NREP i 4. kvartal 2015 overtager et færdigbygget fødevarercenter som ovenfor beskrevet. Copenhagen Markets står for opførelse af fødevarercenter på i alt ca. 55.000 m<sup>2</sup>. Centret er 98 % udlejet. I 2014 er det sammen med investor besluttet at udvide byggeriet med yderligere 12.000 m<sup>2</sup>, som er delvist udlejet. Byggearbejdet skrider planmæssigt frem.

Årets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for Copenhagen Markets A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 26. februar 2015

Direktionen:

.....  
Brian Abildgaard

Bestyrelsen:

.....  
John Olsen  
formand

.....  
Henrik Erland Jensen  
næstformand

.....  
Jørgen Glistrup

.....  
Nicolai Jensen

.....  
Allan Strassmann

.....  
Maibrit Brohus Rasmussen

.....  
Jørgen Herman Mortensen

### Til kapitalejerne i Copenhagen Markets A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Copenhagen Markets A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 en 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 en 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 2 i årsregnskabet, hvori ledelsen redegør for selskabets kapitalberedskab.

#### **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 26. februar 2015

**ERNST & YOUNG**

Godkendt Revisionspartnerselskab

Søren Christiansen  
statsaut. revisor

Morten Bjerregaard  
statsaut. revisor

## Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Note	2014 t.kr.	2013 t.kr.
Andre eksterne omkostninger	<u>-2.623</u>	<u>-3.582</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-2.623</b>	<b>-3.582</b>
3 Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-2.623</b>	<b>-3.582</b>
4 Finansielle omkostninger	<u>-16.206</u>	<u>-11.858</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-18.829</b>	<b>-15.440</b>
5 Skat af årets resultat	<u>4.269</u>	<u>3.606</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-14.560</u></b>	<b><u>-11.834</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	<u>-14.560</u>	<u>-11.834</u>
	<b><u>-14.560</u></b>	<b><u>-11.834</u></b>

## Balance pr. 31. december

Note	2014 t.kr.	2013 t.kr.
<b>Aktiver</b>		
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Varer under fremstilling	<u>250.751</u>	<u>103.054</u>
<b>Varebeholdninger</b>	<u>250.751</u>	<u>103.054</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	340	725
Tilgodehavende selskabsskat	2.180	0
Udskudte skatteaktiver	1.483	0
Andre tilgodehavender	<u>1.352</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<u>5.355</u>	<u>725</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>26.682</u>	<u>2.426</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>282.788</u>	<u>106.205</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u>282.788</u>	<u>106.205</u>
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
6 Aktiekapital	10.000	10.000
Overført resultat	<u>-142.737</u>	<u>-129.577</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>-132.737</u>	<u>-119.577</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>0</u>	<u>177</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>0</u>	<u>177</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	176.568	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>218.313</u>	<u>177.951</u>
7 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<u>394.881</u>	<u>177.951</u>
Kreditinstitutter i øvrigt	1.350	26.122
Leverandører af varer og tjenesteydelser	36	672
Anden gæld	<u>19.258</u>	<u>20.860</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<u>20.644</u>	<u>47.654</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>415.525</u>	<u>225.605</u>
<b>Passiver i alt</b>	<u>282.788</u>	<u>106.205</u>

## Egenkapitalopgørelse

(t.kr.)	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2014	10.000	-129.577	-119.577
Nettoregulering af sikringsinstrumenter		1.830	1.830
Skat af egenkapitalbevægelser		-430	-430
Årets resultat, jf. resultatdisponering		-14.560	-14.560
<b>Egenkapital pr. 31/12 2014</b>	<b><u>10.000</u></b>	<b><u>-142.737</u></b>	<b><u>-132.737</u></b>

## 1. Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles afledte finansielle instrumenter til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld.

Ændringer i dagsværdi 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.

Ændringerne 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 og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, 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 i løbende resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration af selskabet.

### Finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og -omkostninger indeholder renter.

### Skat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af Grønttorvet København Holding koncernens dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatning fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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

Årets skat, som består af 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 bevægelser direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Varebeholdninger

Ejendomme til videresalg omfatter igangværende udvikling af ejendomsudviklingsprojekt for egen regning og risiko i Tåstrup.

Grunde og bygninger samt ejendomsudviklingsprojekt for egen regning og risiko, som ikke anses for at være til vedvarende eje eller brug, opføres under omsætningsaktiver og måles til kostpris eller nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere. I kostprisen indgår direkte medgåede projekt- og byggeomkostninger frem til ejendomsudviklingsprojektets afslutning.

### 1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Nettorealisation sværdi for ejendomme til videresalg vurderes af selskabet på grundlag af markedets afkastkrav, byggeprojektets placering og anvendelse samt forventet afkast.

#### Selskabsskat

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

Tilgodehavende og skyldige skatsambeskatningbidrag indregnes i balancen som "tilgodehavende selskabsskat" og "skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisation sværdi.

### 2. Usikkerhed om going concern

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2014 er negativ med 132.737 t.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 for nuværende ikke finansiere sin egen drift og er afhængig af finansiell støtte fra øvrige koncernselskabet i Grønttorvet København Holding koncernen. Koncernselskabet Grønttorvet København A/S har erklæret at ville tilføre tilstrækkelig likviditet til finansiering af de nuværende planer og budgetter, som minimum i 12 måneder fra balancedagen.

Grønttorvet København Holding s.m.b.a. og Grønttorvet København A/S har erklæret, at selskabemes nettotilgodehavende, udgørende 218.313 t.kr. pr. 31. december 2014, træder tilbage for selskabets øvrige kreditorer (nuværende som fremtidige).

Baseret herpå er årsregnskabet for 2014 aflagt under forudsætningen om fortsat drift.

### 3. Personaleomkostninger

Vederlag til direktionen afregnes via administrationshonorar til koncernselskabet Grønttorvet København A/S.

Selskabet har ingen ansatte ud over direktionen.

3. Personalemkostninger - fortsat

4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	5.314	5.810
Andre finansielle omkostninger	<u>10.892</u>	<u>6.048</u>
	<u><b>16.206</b></u>	<u><b>11.858</b></u>

5. Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-2.180	-4.116
Årets regulering af udskudt skat	<u>-2.089</u>	<u>510</u>
	<u><b>-4.269</b></u>	<u><b>-3.606</b></u>

6. Aktiekapital

Aktiekapitalen t.kr. 10.000, sammensættes således:

10.000 aktie(r) a kr. 1.000,00	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
	<u><b>10.000</b></u>	<u><b>10.000</b></u>

Selskabets aktiekapital har uændret været t.kr. 10.000 de seneste 5 år.

7. Langfristede gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser kan specificeres således:

	Forfalder mellem 1 og 5 år t.kr.	Forfalder ud over 5 år t.kr.	Langfristede gældsforplig- telser i alt pr. 31/12 2014 t.kr.	Kortfristet del af langfristet gæld t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	0	176.568	176.568	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>218.313</u>	<u>0</u>	<u>218.313</u>	<u>0</u>
	<u><b>218.313</b></u>	<u><b>176.568</b></u>	<u><b>394.881</b></u>	<u><b>0</b></u>

## 8. Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har over for Realkredit Danmark/Danske Bank stillet solidarisk selvskyldnerkaution for Grønttorvet København Holding s.m.b.a. og Grønttorvet København A/S' samlede mellemværende med Realkredit Danmark/Danske Bank, udgørende 428.742 t.kr. pr 31. december 2014. Herudover har Realkredit Danmark/Danske Bank modtaget transport i salgssummen for Copenhagen Market A/S, udgørende 179.620 t.kr.

## 9. Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser overfor modervirksomhed og dennes øvrige dattervirksomheder:

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i Grønttorvet København koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab (Grønttorvet København Holding s.m.b.a. - CVR-nr. 25 94 80 82). Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet er fællesregistreret for moms med Grønttorvet København Holding s.m.b.a., Grønttorvet København A/S, Living Mart Copenhagen A/S og Ny Valby A/S, og selskabet hæfter solidarisk for de fællesregistrerede virksomheders momstilsvær.

## 10. Nærtstående parter

### Oplysning om koncernregnskaber:

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
Grønttorvet København Holding s.m.b.a.	Grønttorvet 5, 2500 Valby	Koncernregnskabet kan rekvireres ved henvendelse til selskabet

### Oplysning om aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalen eller 5% af stemmerne

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
Grønttorvet København Holding s.m.b.a.	Grønttorvet 5, 2500 Valby