

---

# ***Byggemodningselskabet Marmormolen P/S***

## **Årsrapport for 2012**

---

CVR-nr. 31 85 47 33

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 07/03 2013

Steffen Lange-Petersen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsrapporten 10

Regnskabspraksis 12

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Byggemodningselskabet Marmormolen P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. marts 2013

## Direktion

Bjørn Nielsen

## Bestyrelse

Formand Michael Soetman

Rikke Louise Enderlein

Britta Køster

Dan Ingemann Petersen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 7. marts 2013

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jesper Møller Christensen  
statsautoriseret revisor

Thomas P. Blom  
Statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S Nordre Toldbod 7 1013 København K  CVR-nr.: 31 85 47 33 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Københavns Kommune
<b>Bestyrelse</b>	Michael Soetman Rikke Louise Enderlein Britta Køster Dan Ingemann Petersen
<b>Direktion</b>	Bjørn Nielsen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

# Beretning

Årsrapporten for Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Hovedaktivitet

Selskabets primære formål består fortsat i at udvikle og byggemodne de 82.000 m<sup>2</sup> på Marmormolen med mulighed for opførelsen af ca. 150.000 etagemeter byggeri. Byggeperioden for selskabet forventes at strække sig over 7 til 9 år. Byggemodningsselskabet Marmormolens aktiviteter er fortsat i overensstemmelse med selskabets formålsbestemmelse, der vedrører køb og salg af investeringsejendom eller eventuelt opførelsen af boligejendomme i eksisterende eller beslægtede datterselskaber samt drift af parkeringsanlæg med salg for øje. En formålsbestemmelse der løbende vurderes grundet omskiftelige branchemæssige muligheder og udfordringer.

## Selskabets aktiviteter i regnskabsåret

Byggemodningsselskabets hovedaktivitet har ligesom tidligere år omfattet udførelsen af selve byggemodningen på arealet beliggende på Marmormolen i henhold til vedtaget lokalplan. Selskabet har derfor i 2012 afholdt anlægsinvesteringer til realiseringen af den egentlige byggemodning, ligesom der er udført afsluttende arbejder af vejkrydset i Kalkbrænderihavnsgade, ledningsførelse og rørføring ved Marmorvej samt ramning af spuns i nordbassinet. Endvidere har selskabet haft udgifter til deponering af havneslam, vandforstærkning, geotekniske undersøgelser samt driftsførte omkostninger forbundet med den egentlige selskabsdrift.

Den allerede gennemførte byggemodning er forløbet planmæssigt i forhold til den forventede tidsmæssige horisont dog med mindre justeringer i afholdelsen af anlægsinvesteringerne. Selskabets risikobeløb er i indværende år opjusteret med 11,388 mio. kr. grundet forsinket opstart på FN-Byen m.m.

Byggemodningsselskabet modtager indtægter for sine aktiviteter i henhold til aftale mellem Byggemodnings-selskabet og de heri involverede parter. Tidligere års positive likviditet samt indbetalinger i 2012 fra igangsættelsen af FN-Byen etape 2 har medført, at selskabet igennem 2012 har opereret med positiv likviditet. Grundet store anlægsinvesteringer samt køb af boliggrunden Øst har selskabet de seneste 3 mdr. haft behov for ekstern kapitaltilførsel.

Byggemodningsselskabet har fortsat finansieringstilsagn, der sikrer, at selskabet på såvel kort som lang sigt har tilstrækkelige finansielle ressourcer.

Overordnet set er den allerede gennemførte byggemodning forløbet planmæssigt i forhold til den forventede tidsmæssige horisont med beskedne justeringer i afholdelsen af anlægsinvesteringerne. Ovennævnte justering i risikobeløbet på 11,388 mio. må dog betegnes som væsentlig og medfører en lavere beregnet avance for 2012. Selskabets budget over forventede investeringer og driftsomkostninger er forløbet planmæssigt, med en mindre, positiv overførsel til 2013.

# Beretning

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et overskud på DKK 32.703.918, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en egenkapital på DKK 91.790.339.

Det positive resultat skyldes hovedsageligt indregningen af tkr. 37.349 i avance vedrørende byggemodning. Resultatet reduceres primært af afholdte administrationsomkostninger. Selskabet forventer et mindre positivt resultat for 2013.

## Usikkerhed ved indregning og måling

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2012 DKK	2011 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>33.222.522</b>	<b>45.739.984</b>
Personaleomkostninger		0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>33.222.522</b>	<b>45.739.984</b>
Finansielle indtægter		21.885	318.472
Finansielle omkostninger	2	-540.489	-1.292
<b>Resultat før skat</b>		<b>32.703.918</b>	<b>46.057.164</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>32.703.918</b>	<b>46.057.164</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		32.703.918	46.057.164
		<b>32.703.918</b>	<b>46.057.164</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Projektbeholdning	3	118.299.921	4.634.888
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>118.299.921</b>	<b>4.634.888</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>118.299.921</b>	<b>4.634.888</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.888.972	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	4	126.402.075	89.803.388
Andre tilgodehavender		29.080.838	5.314.771
<b>Tilgodehavender</b>		<b>164.371.885</b>	<b>95.118.159</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.261.281</b>	<b>22.530.738</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>165.633.166</b>	<b>117.648.897</b>
<b>Aktiver</b>		<b>283.933.087</b>	<b>122.283.785</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Selskabskapital		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		89.790.339	57.086.421
<b>Egenkapital</b>	<b>1</b>	<b>91.790.339</b>	<b>59.086.421</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.718.504	18.896.686
Forudfaktureringer	4	38.966.611	44.299.480
Gæld til tilknyttede virksomheder		122.457.633	1.198
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>192.142.748</b>	<b>63.197.364</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>192.142.748</b>	<b>63.197.364</b>
<b>Passiver</b>		<b>283.933.087</b>	<b>122.283.785</b>
Nærtstående parter og ejerforhold	5		

# Noter til årsrapporten

## 1 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	2.000.000	57.086.421	59.086.421
Årets resultat	0	32.703.918	32.703.918
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>2.000.000</b>	<b>89.790.339</b>	<b>91.790.339</b>

Selskabskapitalen består af 2.000 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

## 2 Finansielle omkostninger

	2012 DKK	2011 DKK
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	540.489	1.292
	<b>540.489</b>	<b>1.292</b>

## 3 Projektbeholdning

	DKK	DKK
Saldo pr. 1. januar	4.634.887	41.582.346
Tilgang	113.665.034	81.092.965
Overført til igangværende arbejder for fremmed regning	0	-118.040.424
	<b>118.299.921</b>	<b>4.634.887</b>

## 4 Igangværende arbejder for fremmed regning

Salgsværdi af periodens produktion	287.079.200	188.476.922
Modtagne acountbetalinger	-199.643.736	-142.973.084
	<b>87.435.464</b>	<b>45.503.838</b>
Indregnet således i balancen:		
Igangværende arbejder for fremmed regning under aktiver	126.402.075	89.803.388
Forudfaktureringer	-38.966.611	-44.299.480
	<b>87.435.464</b>	<b>45.503.908</b>

# Noter til årsrapporten

## 5 Nærtstående parter og ejerforhold

### Grundlag

---

#### Bestemmende indflydelse

Hovedaktionær

Udviklingselskabet By & Havn I/S  
Ejerandel 90 %

#### Øvrige nærtstående parter

JV partner  
Komplementar

N&S P/S  
Komplementarselskabet No. 1 ApS

#### Transaktioner

Selskabets transaktioner med nærtstående parter er sket på normale forretningsmæssige betingelser og i henhold til vedtægterne for Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S, hvoraf fremgår, at Komplementarselskabet NO. 1 oppebærer en forrentning af komplementar selskabets egenkapital pr. 31. december 2012 forrentet med mindsterenten for påtaget risiko.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2012 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

For indtægter er anvendt faktureringskriteriet. Salg af byggefeltet indregnes på aftale tidspunktet.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Igangværende arbejder for fremmed regning (entreprisekontrakter) vedrørende byggemodning indregnes i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet.

# Regnskabspraksis

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

## Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

## Balancen

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### Projektbeholdning

Selskabets projektbeholdning er indregnet til kostprisen og derved optaget til direkte medgåede omkostninger.

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte kontraktomkostninger i forhold til kontraktens forventede samlede omkostninger. Når det er sandsynligt, at de samlede kontraktomkostninger vil overstige de samlede indtægter på en kontrakt, indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til medgåede omkostninger eller en lavere nettorealiseringsværdi.

Forudbetalinger og modtagne acotobetalinger fragår i salgsværdien. De enkelte kontrakter klassificeres som tilgodehavender, når nettoværdien er positiv, og som forpligtelser, når nettoværdien er negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

# Regnskabspraksis

## Igangværende arbejder for egen regning

Igangværende arbejder for egen regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Der foretages en løbende vurdering af en eventuel nedskrivning, der opgøres som anslåede salgspris minus grundkøb og forventede byggemodningsomkostninger. En eventuel negativ værdi indregnes i driften på tilsvarende måde som under igangværende arbejder for fremmed regning

## Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet før eller på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

## Finansielle gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.