

---

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

## **Årsrapport for 2013**

---

CVR-nr. 31 85 47 33

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 07/05 2014

Erik Bjørn Nielsen  
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 13

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. marts 2014

## Direktion

Jens Damgaard Pedersen

## Bestyrelse

Formand Michael Soetmann

Rikke Louise Enderlein

Britta Køster

Dan Ingemann Petersen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 21. marts 2014

**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 Stiftet: 12. november 2008 Hjemstedskommune: Københavns Kommune
<b>Bestyrelse</b>	Michael Soetmann Rikke Louise Enderlein Britta Køster Dan Ingemann Petersen
<b>Direktion</b>	Jens Damgaard Pedersen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

# Beretning

## Hovedaktivitet

Selskabets primære formål består fortsat i at udvikle og byggemodne 82.000 m<sup>2</sup> på Marmormolen med mulighed for opførelsen af boligejendomme eller bygninger til liberalt erhverv. Byggeperioden for selskabet forventes at strække sig over 7 til 9 år.

## Selskabets aktiviteter i regnskabsåret

Selskabet har i 2013 sammen med Pensam stiftet et nyt selskab, Projektselskabet Marmorbyen P/S med tilhørende komplementar. Selskabet har en ejerandel på 49,99% af det nye selskab.

Selskabet har gennem aftale med Projektselskabet Marmorbyen P/S forpligtet sig til at opføre boligerne. I sammenhæng opføres en tilhørende parkeringskælder som er en del af selskabets egne projektbeholdning. På den baggrund er der indgået en samlet Totalentreprisekontrakt med NCC. Boligerne sælges til Projektselskabet Marmorbyen P/S når de er færdig opført i 2015. Selskabet har modtaget forudbetaling herfor på 288 mio. kr. Grundet forudbetalingen har selskabet i 2013 opereret med positiv likviditet.

Selskabet har endvidere i 2013 fra By & Havn erhvervet et boligareal på 14.000 etm vest for ovennævnte område, der ligeledes behandles som udviklingsprojekt men som er på projektstadiet.

Der er pr. 31. december 2013 foretaget en vurdering af markedsværdien af de to boligprojekter, hvilket har medført en nedskrivning af projektværdien på i alt 36 mio. kr., der er indregnet i årets resultat.

Selskabets aktiviteter har udover opførelsen af bolig og parkeringskælder omfattet udførelsen af selve byggemodningen på arealerne beliggende på Marmormolen i henhold til vedtaget lokalplan.

Der er endvidere afholdt udgifter til selskabets administration og drift. Selskabet har pt. 2 ansatte.

Byggemodningsselskabet modtager indtægter for sine aktiviteter i henhold til aftale mellem Byggemodnings-selskabet og de heri involverede parter. Byggemodningsselskabet har fortsat finansieringstilsagn, der sikrer, at selskabet på såvel kort som lang sigt har tilstrækkelige finansielle ressourcer.

## Udvikling i året

Årets resultat udgør et underskud på tkr. 11.172. Det negative resultat skyldes hovedsageligt tab på de to boligprojekter med i alt 36 mio. kr. Selskabets øvrige aktiviteter udviser positive avancer. Udover indtægter fra Byggemodningen oppebærer selskabet i en periode på 3 år parkeringsindtægter for knap 6 mio. kr. årligt.

Selskabet forventer et positivt resultat for 2014.

# Beretning

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013 DKK	2012 DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-7.164.857</b>	<b>33.222.522</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-1.185.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-8.349.857</b>	<b>33.222.522</b>
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder		-638.620	0
Finansielle indtægter		10.489	21.885
Finansielle omkostninger	2	-2.194.005	-540.489
<b>Resultat før skat</b>		<b>-11.171.993</b>	<b>32.703.918</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-11.171.993</b>	<b>32.703.918</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til/fra vedtægtsmæssige reserver	-638.620	0
Overført resultat	-10.533.373	32.703.918
	<b>-11.171.993</b>	<b>32.703.918</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.370.000	0
Projektbeholdning	3	170.308.456	118.299.921
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>172.678.456</b>	<b>118.299.921</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	100.879.076	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>100.879.076</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>273.557.532</b>	<b>118.299.921</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.166.667	8.888.972
Igangværende arbejder for fremmed regning	5	62.319.465	126.402.075
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.031.256	0
Andre tilgodehavender		45.094.816	29.080.838
<b>Tilgodehavender</b>		<b>109.612.204</b>	<b>164.371.885</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>35.321.641</b>	<b>1.261.281</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>144.933.845</b>	<b>165.633.166</b>
<b>Aktiver</b>		<b>418.491.377</b>	<b>283.933.087</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Selskabskapital		2.000.000	2.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		589.134	0
Overført resultat		79.256.966	89.790.339
<b>Egenkapital</b>	<b>1</b>	<b>81.846.100</b>	<b>91.790.339</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.951.895	30.718.504
Forudfaktureringer	5	232.063.689	38.966.611
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.047.866	122.457.633
Anden gæld		91.581.827	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>336.645.277</b>	<b>192.142.748</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>336.645.277</b>	<b>192.142.748</b>
<b>Passiver</b>		<b>418.491.377</b>	<b>283.933.087</b>
Nærtstående parter og ejerforhold	6		

# Noter til årsrapporten

## 1 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	2.000.000	0	89.790.339	91.790.339
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	1.227.754	0	1.227.754
Årets resultat	0	-638.620	-10.533.373	-11.171.993
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>2.000.000</b>	<b>589.134</b>	<b>79.256.966</b>	<b>81.846.100</b>

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

## 2 Finansielle omkostninger

	2013	2012
	DKK	DKK
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	540.489
Andre finansielle omkostninger	2.194.005	0
	<b>2.194.005</b>	<b>540.489</b>

## 3 Projektbeholdning

Saldo pr. 1. januar	118.299.921	4.634.887
Tilgang	52.008.535	113.665.034
	<b>170.308.456</b>	<b>118.299.921</b>

## 4 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. januar	0	0
Tilgang i årets løb	100.289.950	0
Kostpris 31. december	<b>100.289.950</b>	<b>0</b>

## Noter til årsrapporten

	2013 DKK	2012 DKK
<b>4 Kapitalandele i associerede virksomheder (fortsat)</b>		
Værdireguleringer 1. januar	0	0
Årets resultat	-638.628	0
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	1.227.754	0
Værdireguleringer 31. december	589.126	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>100.879.076</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Projektselskabet Marmorbyen					
komplementar ApS	København K	80.000	49,99%	82.382	2.382
Projektselskabet Marmorbyen P/S	København K	200.540.000	49,99%	201.687.690	-1.308.737

## 5 Igangværende arbejder for fremmed regning

	2013 DKK	2012 DKK
Salgsværdi af periodens produktion	386.756.975	287.079.200
Modtagne acotobetalinge	-556.501.199	-199.643.736
	-169.744.224	87.435.464
Igangværende arbejder for fremmed regning under aktiver	62.319.565	126.402.075
Forudfaktureringer	-232.063.789	-38.966.611
	-169.744.224	87.435.464

# Noter til årsrapporten

## 6 Nærtstående parter og ejerforhold

### Grundlag

---

#### Bestemmende indflydelse

Hovedaktionær

Udviklingselskabet By & Havn I/S  
(CVR - nr. 30 82 37 02)  
Nordre Toldbod 7  
1013 København K  
Ejerandel 90 %.

#### Øvrige nærtstående parter

JV partner

N&S P/S  
(CVR – nr. 31 85 25 36)  
c/o Nordkranen A/S Ejendomsudvikling  
Arne Jacobsens allé 7  
2300 København S  
Ejerandel 10 %

#### Transaktioner

Selskabets transaktioner med nærtstående parter er sket på normale forretningsmæssige betingelser og i henhold til vedtægterne for Byggemodningselskabet Marmormolen P/S, hvoraf fremgår, at Komplementarselskabet NO. 1 oppebærer en forrentning af komplementar selskabets egenkapital pr. 31. december 2013 forrentet med mindsterenten for påtaget risiko. Renten for 2013 er 4%

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2013 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

### Bruttotab

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

### Kapitalandele i de associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten ”Kapitalandele i associerede virksomheder” den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

### 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.

## **Regnskabspraksis**

Forudbetalinger og modtagne acotobetalinge 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.

### **Igangværende arbejder for egen regning**

Igangværende arbejder for egen regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Der foretages 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.