

Ejendomsselskabet Metropolis P/S

Årsrapport 2011/12
Annual Report 2011/12

Til Erhvervsstyrelsen	
Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling	
den	<u>11.03</u> 20 <u>12</u>
dirigent	

Dette dokument indeholder en oversættelse af den originale danske tekst. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den originale danske tekst og oversættelsen er den originale danske tekst gældende.

The English text is a translation of the original Danish text. The original Danish text is the governing text for all purposes, and in case of any discrepancy the Danish wording will be applicable.

Indhold

Contents

Ledelsespåtegning	2
<i>Statement by the Executive Board and the Board of Directors</i>	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<i>Independent auditors' report</i>	3
Ledelsesberetning	5
<i>Management's review</i>	5
Selskabsoplysninger	5
<i>Company details</i>	5
Beretning	6
<i>Operating review</i>	6
Årsregnskab 1. juni 2011 – 31. maj 2012	7
<i>Financial statements 1 June 2011 – 31 May 2012</i>	7
Anvendt regnskabspraksis	7
<i>Accounting policies</i>	7
Resultatopgørelse	9
<i>Income statement</i>	9
Balance	10
<i>Balance sheet</i>	10
Noter	12
<i>Notes</i>	12

Ledelsespåtegning *Statement by the Executive Board and the Board of Directors*

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2011 – 31. maj 2012 for Ejendomsselskabet Metropolis P/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. maj 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2011 – 31. maj 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

The Executive Board and the Board of Directors have today discussed and approved the annual report of Ejendomsselskabet Metropolis P/S for the financial year 1 June 2011 – 31 May 2012.

The annual report has been prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

It is our opinion that the financial statements give a true and fair view of the Company's financial position at 31 May 2012 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 June 2011 – 31 May 2012.

Further, in our opinion, the Management's review gives a fair review of the development in the Company's operations and financial matters and the results of the Company's operations and its financial position.

We recommend that the annual report be approved at the annual general meeting.

København, den 11. september 2012
Copenhagen, 11 September 2012

Direktion:
Executive Board:



Thomas Gerárd Huettner

Bestyrelse:
Board of Directors:



Mirko Fischer
formand / Chairman



Paulina Lucja Denis



Thomas Gerárd Huettner

Den uafhængige revisors erklæringer ***Independent auditors' report***

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Metropolis P/S
To the shareholders of Ejendomsselskabet Metropolis P/S

Påtegning på årsregnskabet ***Independent auditors' report on the financial statements***

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Metropolis P/S for regnskabsåret 1. juni 2011 – 31. maj 2012. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

We have audited the financial statements of Ejendomsselskabet Metropolis P/S for the financial year 1 June 2011 – 31 May 2012. The financial statements comprise accounting policies, income statement, balance sheet and notes. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet ***Management's responsibility for the financial statements***

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.

Management is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act and for such internal control that Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Revisors ansvar ***Auditors' responsibility***

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.

Our responsibility is to express an opinion on the financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing and additional requirements under Danish audit regulation. This requires that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance as to whether the financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditors' judgement, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditors consider internal control relevant to the Company's preparation of financial statements that give a true and fair view in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control. An audit also

Den uafhængige revisors erklæringer *Independent auditors' report*

includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by Management, as well as evaluating the overall presentation of the financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Our audit has not resulted in any qualification.

Konklusion

Opinion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2011 – 31. maj 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the Company's financial position at 31 May 2012 and of the results of its operations for the financial year 1 June 2011 – 31 May 2012 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Statement on the Management's review

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.

Pursuant to the Danish Financial Statements Act, we have read the Management's review. We have not performed any other procedures in addition to the audit of the financial statements. On this basis, it is our opinion that the information provided in the Management's review is consistent with the financial statements.

Aarhus, den 11. september 2012

Aarhus, 11 September 2012

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Søren P. Nielsen
statsaut. revisor
*State Authorised
Public Accountant*



Lars Bo Mortensen
statsaut. revisor
*State Authorised
Public Accountant*

Ledelsesberetning ***Management's review***

Selskabsoplysninger ***Company details***

Ejendomsselskabet Metropolis P/S
c/o Nordkranen A/S
Arne Jacobsens Allé 7
DK-2300 København S

CVR-nr. / *Registration No.*: 28 33 24 75
Stiftet / *Established*: 25. januar 2005 / *25 January 2005*
Hjemsted / *Registered office*: København / *Copenhagen*
Regnskabsår / *Financial year*: 1. juni – 31. maj / *1 June – 31 May*

Komplementar ***General Partner***

Komplementarselskabet Metropolis ApS

Bestyrelse ***Board of Directors***

Mirko Fischer (formand / *Chairman*)
Paulina Lucja Denis
Thomas Gerard Huettner

Direktion ***Executive Board***

Thomas Gerard Huettner

Revision ***Auditors***

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bruuns Galleri
Værkmestergade 25
DK-8100 Aarhus C

Ledelsesberetning *Management's review*

Beretning *Operating review*

Virksomhedens hovedaktiviteter *Principal activities of the Company*

Selskabets formål er at udvikle projekter inden for fast ejendom.

The objective of the Company is to develop real property.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold *Development in activities and financial position*

Årets resultat for 2011/12 udgør et underskud på 1.103 tkr. mod et underskud i 2010/11 på 1.379 tkr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende under de nuværende markedsforhold for salg af boliger.

Selskabets beholdning af ejerlejligheder er i regnskabsåret realiseret ved salg.

Selskabets egenkapital udgør pr. 31. maj 2012 i alt 845 tkr. mod 1.948 tkr. sidste år.

The Company reported a loss of DKK 1,103 thousand for 2011/12 as against a loss of DKK 1,379 thousand for 2010/11. Management considers the results satisfactory with the present real estate market.

The Company's portfolio of owner flats was reduced to zero in the year under review by means of sale.

The Company's equity totalled DKK 845 thousand at 31 May 2012 as against DKK 1,948 thousand last year.

Begivenheder efter balancen *Events after the balance sheet date*

Der er ikke indtruffet begivenheder efter balancen, der har væsentlig betydning for vurdering af årsrapporten.

No events have occurred subsequent to the balance sheet date which may have a material impact on the annual report.

Årsregnskab 1. juni 2011 – 31. maj 2012 ***Financial statements 1 June 2011 – 31 May 2012***

Anvendt regnskabspraksis ***Accounting policies***

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Metropolis P/S for 2011/12 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

The annual report of Ejendomsselskabet Metropolis P/S for 2011/12 has been prepared in accordance with the provisions applying to reporting class B enterprises under the Danish Financial Statements Act.

Resultatopgørelse ***Income statement***

Bruttoresultat ***Gross profit/loss***

I resultatopgørelsen er der sket sammendrag af regnskabsposterne "Nettoomsætning", "Vareforbrug" og "Andre eksterne omkostninger", jf. § 32 i årsregnskabsloven.

I bruttoresultatet indgår lejeindtægter fra udlejning af private boliglejemål, gevinst/tab ved salg af fast ejendom, værdireguleringer (nedskrivninger), ejendomsomkostninger, eksterne omkostninger og andre indtægter.

The items "Revenue", "Cost of sales" and "Other external costs" have been aggregated in one item in the income statement, see section 32 of the Danish Financial Statements Act.

Gross profit/loss includes income from the letting of premises for private accommodation, gains and losses on the disposal of real estate, value adjustments (write-down), property costs, external costs and other income.

Finansielle indtægter og omkostninger ***Financial income and expenses***

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Renteomkostninger og øvrige finansielle omkostninger vedrørende fremstilling af varebeholdninger indregnes ikke i kostprisen, men indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for deres afholdelse.

Financial income and expenses comprise interest income and expense as well as surcharges and refunds under the on-account tax scheme, etc.

Interest expense and other financial expenses regarding the manufacturing of inventories are not recognised as cost but are recognised in the income statement as incurred.

Skat af ordinært resultat ***Tax on profit/loss from ordinary activities***

Det skattemæssige resultat af virksomheden indgår i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold. Aktuelle og udskudte skatteaktiver og -forpligtelser indregnes derfor ikke i resultatopgørelsen og balancen for virksomheden, da disse påhviler selskabsdeltagerne.

The enterprise's profit or loss in terms of tax is included in the limited partners' total income and net assets. Current and deferred tax assets and liabilities are therefore not recognised in the income statement and balance sheet for the enterprise, as these taxes are incumbent on the limited partners only.

Årsregnskab 1. juni 2011 – 31. maj 2012 ***Financial statements 1 June 2011 – 31 May 2012***

Anvendt regnskabspraksis ***Accounting policies***

Balance ***Balance sheet***

Varebeholdninger ***Inventories***

Varelager består af projekter inden for fast ejendom, der er bestemt for videresalg.

Projektbeholdning værdiansættes til kostpris. Kostprisen omfatter direkte medgåede projektkomkostninger, herunder renter i projektperioden, samt et tillæg for andel af indirekte projektkomkostninger.

Projektbeholdning behandles regnskabsmæssigt som varelager, idet salget forventes gennemført inden for en kortere årrække. Projektbeholdning nedskrives til nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af projektbeholdning til nettorealiseringsværdi føres over resultatopgørelsen.

Inventories comprise projects within real estate held for resale.

The project portfolio is valued at cost. Cost comprises direct project costs, including interest in the project period and an addition for share of indirect production overheads.

The project portfolio is recognised as inventories as sale is expected to take place within a few years. The project portfolio is written down to net realisable value if this is lower than cost. Impairment of the project portfolio to net realisable value is recognised in the income statement.

Tilgodehavender ***Receivables***

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Receivables are measured at amortised cost.

Write-down is made for bad debt losses where there is an objective indication that a receivable has been impaired.

Gældsforpligtelser ***Liabilities other than provisions***

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Liabilities are measured at net realisable value.

Årsregnskab 1. juni 2011 – 31. maj 2012
Financial statements 1 June 2011 – 31 May 2012

Resultatopgørelse
Income statement

tkr./DKK '000	Note	2011/12	2010/11
Bruttoresultat			
Gross profit/loss		-1.108	-523
Finansielle indtægter			
<i>Financial income</i>	1	15	56
Finansielle omkostninger			
<i>Financial expenses</i>	2	-10	-912
Årets resultat			
Profit/loss for the year		-1.103	-1.379

Forslag til resultatdisponering
Proposed distribution of loss

Overført resultat			
<i>Retained earnings</i>		-1.103	-1.379
		-1.103	-1.379

Årsregnskab 1. juni 2011 – 31. maj 2012
Financial statements 1 June 2011 – 31 May 2012

Balance
Balance sheet

tkr./DKK'000	Note	2011/12	2010/11
AKTIVER			
ASSETS			
Omsætningsaktiver			
<i>Current assets</i>			
<i>Varebeholdninger</i>			
<i>Inventories</i>			
Projektbeholdning		0	13.143
<i>Project portfolio</i>		0	13.143
Tilgodehavender			
<i>Receivables</i>			
Tilgodehavender			
<i>Receivables</i>		2	20
Tilgodehavende hos komplementar		0	55
<i>Amounts owed by general partner</i>			
Andre tilgodehavender		4	667
<i>Other receivables</i>		6	742
Likvide beholdninger	3		
<i>Cash at bank and in hand</i>		4.067	13.576
Omsætningsaktiver i alt			
<i>Total current assets</i>		4.073	14.318
AKTIVER I ALT			
TOTAL ASSETS		4.073	27.461

Årsregnskab 1. juni 2011 – 31. maj 2012
Financial statements 1 June 2011 – 31 May 2012

Balance
Balance sheet

tkr./DKK'000	Note	2011/12	2010/11
PASSIVER			
EQUITY AND LIABILITIES			
Egenkapital			
<i>Equity</i>	4		
Selskabskapital		500	500
<i>Share capital</i>			
Overført resultat		345	1.448
<i>Retained earnings</i>			
Egenkapital i alt		845	1.948
<i>Total equity</i>			
Gældsforpligtelser			
<i>Liabilities</i>			
Langfristede gældsforpligtelser			
<i>Non-current liabilities</i>			
Gæld til selskabsdeltagere		2.566	24.566
<i>Amounts owed to shareholders</i>	5		
Gæld til komplementar		0	198
<i>Amounts owed to general partner</i>	6		
		2.566	24.764
Kortfristede gældsforpligtelser			
<i>Current liabilities</i>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	58
<i>Trade payables</i>			
Anden gæld		662	691
<i>Other payables</i>			
		662	749
Gældsforpligtelser i alt		3.228	25.513
<i>Total liabilities</i>			
PASSIVER I ALT		4.073	27.461
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES			
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.			
<i>Contractual obligations, contingencies, etc.</i>	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
<i>Mortgages and collateral</i>	8		
Nærtstående parter			
<i>Related parties</i>	9		

Årsregnskab 1. juni 2011 – 31. maj 2012 Financial statements 1 June 2011 – 31 May 2012

Noter Notes

tkr./DKK '000	2011/12	2010/11	
1 Finansielle indtægter <i>Financial income</i>			
Renteindtægter, pengeinstitutter <i>Interest income, banks</i>	15	56	
	<u>15</u>	<u>56</u>	
2 Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>			
Renteomkostninger, komplementarselskab <i>Interest expense, general partner</i>	10	12	
Renteomkostninger til kreditinstitutter <i>Interest expense, banks</i>	0	658	
Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	0	242	
	<u>0</u>	<u>912</u>	
3 Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>			
Af indestående i pengeinstitutter pr. 31. maj 2012, 4.067 tkr., er 3.300 tkr. deponeret på konti i selskabets navn i forbindelse med salg af ejerlejligheder.			
<i>Of the Company's cash at bank totalling DKK 4,067 thousand at 31 May 2012, an amount of DKK 3,300 thousand has been deposited at accounts held in the name of the Company in connection with the sale of owner flats.</i>			
4 Egenkapital <i>Equity</i>			
tkr./DKK '000	Selskabs- kapital <i>Share capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. juni 2011 <i>Equity at 1 June 2011</i>	500	1.448	1.948
Årets resultat <i>Profit /loss for the year</i>	0	-1.103	-1.103
Egenkapital 31. maj 2012 <i>Equity at 31 May 2012</i>	<u>500</u>	<u>345</u>	<u>845</u>

Selskabskapitalen består af 500 aktier á 1.000 kr. Aktierne er opdelt i A og B klasser.

The share capital comprises 500 shares of DKK 1,000 each. The shares are divided into A and B classes.

Årsregnskab 1. juni 2011 – 31. maj 2012 *Financial statements 1 June 2011 – 31 May 2012*

Noter *Notes*

5 **Gæld til selskabsdeltagere**

Amounts owed to shareholders

Selskabsdeltagerne har ydet ansvarlige lån i forhold til deres ejerandele på sammenlagt 2.566 tkr.

Lånene tilbagebetales i forhold til selskabsdeltagerenes ejerandele efterhånden som selskabet vurderes at have frie midler hertil.

The shareholders have, in proportion to their stakes, granted subordinate loans totalling DKK 2,566 thousand.

The loans are repaid in proportion to the shareholders' stakes when the Company is assessed having sufficient funds.

6 **Gæld til komplementar**

Amount owed to the general partner

Komplementaren har stillet sin anpartskapital til rådighed for selskabet som lån. Lånet er indfriet i regnskabsåret.

The general partner has made available to the Company his share capital in the form of a loan. The loan has been repaid in the financial year.

7 **Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Contractual obligations, contingencies, etc.

Der verserer en tvist med Ejerforeningen Metropolis omkring mangler ved solgte lejligheder. Det er ledelsens opfattelse, at den verserende tvist ikke vil medføre omkostninger for selskabet, hvorfor der ikke er indregnet hensættelse hertil i årsregnskabet.

The Company is a party to a dispute with Ejerforeningen Metropolis regarding defects in some apartments sold. Management is of the opinion that the pending dispute will not result in any costs for the Company, and, accordingly, no provision have been made in the financial statements.

8 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Mortgages and collateral

Ingen.

None.

Årsregnskab 1. juni 2011 – 31. maj 2012

Financial statements 1 June 2011 – 31 May 2012

Noter

Notes

9 Nærtstående parter

Related parties

Ejendomsselskabet Metropolis P/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Ejendomsselskabet Metropolis P/S' related parties comprise the following:

Bestemmende indflydelse

Control

Cargill Scandinavia ApS, c/o Cargill Nordic A/S, Ordrupvej 101, 2, 2920 Charlottenlund, Danmark, der er hovedaktionær.

Cargill Scandinavia ApS, c/o Cargill Nordic A/S, Ordrupvej 101, 2, 2920 Charlottenlund, Denmark, who is the principal shareholder.

Ejerforhold

Ownership

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

Cargill Scandinavia ApS
c/o Cargill Nordic A/S
Ordrupvej 101,2
2920 Charlottenlund
Danmark

The following shareholders are registered in the Company's register of shareholders as holding at least 5% of the voting rights or at least 5% of the share capital:

*Cargill Scandinavia ApS
c/o Cargill Nordic A/S
Ordrupvej 101,2
2920 Charlottenlund
Denmark*