

Ejendomsselskabet Metropolis P/S

Årsrapport 2012/13
Annual report 2012/13

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 24. oktober 2013

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 Board of Directors and the Executive Board</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 – 31. maj	7
<i>Financial statements 1 June – 31 May</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 Board of Directors and the Executive Board

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2012 – 31. maj 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2012 – 31. maj 2013.

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 Board of Directors and the Executive Board have today discussed and approved the annual report of Ejendomsselskabet Metropolis P/S for the financial year 1 June 2012 – 31 May 2013.

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 2013 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 June 2012 – 31 May 2013.

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 24. oktober 2013
Copenhagen, 24 October 2013

Direktion:
Executive Board:


Thomas Gerard Huettner

Bestyrelse:
Board of Directors:


Mirko Fischer
formand / *Chairman*


Paulina Lucja Denis


Thomas Gerard 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 2012 – 31. maj 2013. 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 2012 – 31 May 2013. 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2012 – 31. maj 2013 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 2013 and of the results of its operations for the financial year 1 June 2012 – 31 May 2013 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 24. oktober 2013

Aarhus, 24 October 2013

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



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



Lars Mortensen Bjerg
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

Direktion *Executive Board*

Thomas Gerard Huettner

Bestyrelse *Board of Directors*

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

Revision *Auditors*

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
KPMG Huset
Værkmestergade 25
DK-8000 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 2012/13 udgør et underskud på 131 tkr. mod et underskud i 2011/12 på 1.103 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 2013 i alt 714 tkr. mod 845 tkr. sidste år.

The Company reported a loss of DKK 131 thousand for 2012/13 as against a loss of DKK 1,103 thousand for 2011/12. 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 714 thousand at 31 May 2013 as against DKK 845 thousand last year.

Begivenheder efter balancedagen ***Events after the balance sheet date***

Der er ikke indtruffet begivenheder efter balancedagen, 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 – 31. maj ***Financial statements 1 June – 31 May***

Anvendt regnskabspraksis ***Accounting policies***

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Metropolis P/S for 2012/13 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

The annual report of Ejendomsselskabet Metropolis P/S for 2012/13 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 – 31. maj *Financial statements 1 June – 31 May*

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 nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af projektbeholdning til nettorealisationsværdi 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 nettorealisationsværdi.

Liabilities are measured at net realisable value.

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

Resultatopgørelse
Income statement

tkr./DKK '000	Note	2012/13	2011/12
Bruttoresultat <i>Gross profit/loss</i>		-131	-1.108
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	1	0	15
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	2	0	-10
Årets resultat <i>Profit/loss for the year</i>		<u>-131</u>	<u>-1.103</u>

Forslag til resultatdisponering
Proposed distribution of loss

Overført resultat <i>Retained earnings</i>		<u>-131</u>	<u>-1.103</u>
		<u>-131</u>	<u>-1.103</u>

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

Balance
Balance sheet

tkr./DKK'000	Note	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
AKTIVER			
ASSETS			
Omsætningsaktiver			
<i>Current assets</i>			
Tilgodehavender			
<i>Receivables</i>			
Tilgodehavender		0	2
<i>Receivables</i>			
Andre tilgodehavender		0	4
<i>Other receivables</i>			
		<u>0</u>	<u>6</u>
Likvide beholdninger			
<i>Cash at bank and in hand</i>			
		<u>1.228</u>	<u>4.067</u>
Omsætningsaktiver i alt			
<i>Total current assets</i>			
		<u>1.228</u>	<u>4.073</u>
AKTIVER I ALT			
TOTAL ASSETS			
		<u><u>1.228</u></u>	<u><u>4.073</u></u>

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

Balance
Balance sheet

tkr./DKK'000	Note	2012/13	2011/12
PASSIVER			
<i>EQUITY AND LIABILITIES</i>			
Egenkapital			
<i>Equity</i>	3		
Selskabskapital		500	500
<i>Share capital</i>			
Overført resultat		214	345
<i>Retained earnings</i>			
Egenkapital i alt		<u>714</u>	<u>845</u>
<i>Total equity</i>			
Gældsforpligtelser			
<i>Liabilities</i>			
Langfristede gældsforpligtelser			
<i>Non-current liabilities</i>			
Gæld til selskabsdeltagere			
<i>Amounts owed to shareholders</i>	4	<u>0</u>	<u>2.566</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>2.566</u>
<i>Total non-current liabilities</i>			
Kortfristede gældsforpligtelser			
<i>Current liabilities</i>			
Anden gæld		514	662
<i>Other payables</i>			
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>514</u>	<u>662</u>
<i>Total current liabilities</i>			
Gældsforpligtelser i alt		<u>514</u>	<u>3.228</u>
<i>Total liabilities</i>			
PASSIVER I ALT		<u>1.228</u>	<u>4.073</u>
<i>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</i>			
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.			
<i>Contractual obligations, contingencies, etc.</i>	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
<i>Mortgages and collateral</i>	6		
Nærtstående parter			
<i>Related parties</i>	7		

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

Noter

Notes

tkr./DKK '000	2012/13	2011/12	
1 Finansielle indtægter			
Financial income			
Renteindtægter, pengeinstitutter			
<i>Interest income, banks</i>	0	15	
	<u>0</u>	<u>15</u>	
2 Finansielle omkostninger			
Financial expenses			
Renteomkostninger, komplementarselskab			
<i>Interest expense, general partner</i>	0	10	
	<u>0</u>	<u>10</u>	
3 Egenkapital			
Equity			
tkr./DKK '000	Selskabs- kapital <i>Share capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. juni 2012	500	345	845
<i>Equity at 1 June 2012</i>			
Årets resultat	0	-131	-131
<i>Profit /loss for the year</i>			
Egenkapital 31. maj 2013	<u>500</u>	<u>214</u>	<u>714</u>
<i>Equity at 31 May 2013</i>			

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.

4 Gæld til selskabsdeltagere

Amounts owed to shareholders

Selskabsdeltagerne har ydet ansvarlige lån i forhold til deres ejerandele på sammenlagt 2.566 tkr. pr. 31. maj 2012. Lånene er indfriet i regnskabsåret 2012/13.

The shareholders have, in proportion to their stakes, granted subordinate loans totalling DKK 2,566 thousand at 31 May 2012. The loans were repaid in the financial year 2012/13.

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

Noter ***Notes***

5 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, med undtagelse af rådgiveromkostninger relateret til tvisten, ikke er indregnet hensættelse hertil i årsregnskabet.

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

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser ***Mortgages and collateral***

Ingen.

None.

7 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*