

Projektselskabet Marmorbyen P/S
Årsrapport for regnskabsåret 3. april - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
Den / 2014

Dirigent

CVR-NR. 35 20 99 48

Indholdsfortegnelse

Påtegninger m.m.	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Intern revisions erklæringer	4
Den uafhængige revisorers påtegning	5
Ledelsesberetning	
Beretning	6
Årsregnskab	
Regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 3. april – 31. december 2013	9
Balance pr. 31. december 2013	
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Projektselskabet Marmorbyen P/S
c/o Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S
Nordre Toldbod 7
1259 København K

CVR - nr.: 35 20 99 48
Stiftet: 3. april 2013
Hjemsted: Københavns Kommune
Regnskabsår: 3. april 2013 - 31. december 2013

Bestyrelsen

Anders Diurhuus Pabian (Formand)
Svend Uffe Lindkvist Pedersen
Rikke Louise Enderlein
Michael Soetmann

Direktion

Direktør: Michael Soetmann

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

PWC Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 3. april - 31. december 2013 for Projektselskabet Marmorbyen P/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 2013 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 3. april – 31. december 2013.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. januar 2014

I direktionen:

Michael Soet

Michael Soetmann

I bestyrelsen:

Anders Pabian

Anders Diurhuus Pabian
(formand)

Rikke Louise Enderlein

Rikke Louise Enderlein

Michael Soet

Michael Soetmann

Svend Uffe Lindkvist Pedersen

Svend Uffe Lindkvist Pedersen

Intern revisions erklæringer

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Projektselskabet Marmorbyen P/S for regnskabsåret 3. april – 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl.

Den udførte revision

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Vores revision har omfattet alle væsentlige og risikofyldte områder og er udført i henhold til den arbejdsdeling, der er aftalt med ekstern revision.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger 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 virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne. 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 3. april – 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Farum, den 31. januar 2014



Palle Mortensen
Revisionschef

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Projektselskabet Marmorbyen P/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Projektselskabet Marmorbyen for regnskabsåret 3. april – 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision 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 handlinger 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 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 3. april – 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Hellerup, den 31. januar 2014

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Lynge Skovgaard John Meris
statsautoriseret revisor statsautoriseret revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Erik Steiner Jørgensen Jesper Edelbo
statsautoriseret revisor statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at erhverve en boligejendom med i alt 128 lejeboliger beliggende på Marmormolen. Boligerne opføres af NCC og byggeriet er igangsat i 2013 og forventes færdigopført og klar til indflytning i sensommeren 2015. Herefter tilgår bygningen selskabet. Grunden er tilført som apportindskud og er frem til erhvervelse af boligejendommen selskabets eneste materielle anlægsaktiv.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet i 2013 med en aktiekapital på 500 t.kr. Efterfølgende har der været foretaget en kapitalforhøjelse bestående af apportindskud af grunden til en værdi af 100 mio. kr. og et kontantindskud på 100 mio. kr.

Selskabets aktivitet i indeværende regnskabsår har primært omfattet etablering af selskabet og fremskaffelse af tilhørende finansiering. De anvendte ressourcer i 2013 har derfor primært været etablerings og administrationsomkostninger. Der er pt. ingen ansatte i selskabet.

Resultatet for regnskabsperioden udgør -1.309 t.kr. I 2014 ventes et mindre underskud, da selskabet endnu ikke har erhvervet boligejendommen og påbegyndt udlejning. Det samlede underskud for årene 2013 og 2014 forventes dækket når udlejning påbegyndes i 2015. Selskabets evne til at opfylde årsregnskabslovens betingelser om going concern vurderes derfor opfyldt.

Der indstilles til generalforsamlingen at der ikke udloddes udbytte.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Indtægter

For indtægter er anvendt faktureringskriteriet.

Af konkurrencemæssige hensyn er nettoomsætningen ikke anført, da selskabet er omfattet af fritagelsesbestemmelserne i Årsregnskabslovens § 32.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administrationen, drift og ejendomsskatter.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter vedrørende likvide beholdninger, gæld og tilgodehavender.

Skattepligt

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke indregnes aktuel eller udskudt skat i årsregnskabet. Selskabets resultat beskattes hos selskabsdeltagerne.

Balancen

Grunde

Grunde indregnes til kostpris. Der foretages nedskrivning på grunde, såfremt genindvindingsværdien vurderes at være lavere end kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Forudbetaling

Forudbetaling vedrører betaling for opførelsen af boligejendommen.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Udbytte

Forslag til udbytte, indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte vedtaget på den ordinære generalforsamling indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

Kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gæld til kreditinstitutter til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

Afledte Finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle forpligtelser, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld og i egenkapitalen. Indtægter og omkostninger vedrørende sådanne sikringstransaktioner overføres fra egenkapitalen ved realisation af det sikrede og indregnes i samme regnskabspost som det sikrede.

Projektselskabet Marmorbyen P/S**RESULTATOPGØRELSE**

Perioden 3. april 2013 – 31. december 2013

i kr.

	Note	<u>2013</u>
BRUTTOFORTJENESTE		<u>-1.010.864</u>
Finansielle indtægter	1	1.356.398
Finansielle omkostninger	2	-1.654.271
Finansielle poster i alt		<u>-297.873</u>
Årets resultat		<u>-1.308.737</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført til næste år		<u>-1.308.737</u>

Projektselskabet Marmorbyen P/S

AKTIVER PR. 31. december

i kr.

	Note	<u>31.12.2013</u>
Materielle anlægsaktiver		
Grunde	3	100.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>100.000.000</u>
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender		4.500
Forudbetaling	4	288.000.000
Finansielle instrumenter		2.456.427
Tilgodehavender i alt		<u>290.460.927</u>
Likvide beholdninger		<u>11.405.395</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>301.866.322</u>
Aktiver i alt		<u><u>401.866.322</u></u>

Projektselskabet Marmorbyen P/S

PASSIVER PR. 31. december

i kr.

	Note	<u>31.12.2013</u>
EGENKAPITAL		
Aktiekapital	5	200.540.000
Reserve for dagsværdi af sikringsinstrum	6	2.456.427
Overført resultat m.v.	6	-1.308.737
Egenkapital i alt		<u>201.687.690</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE		
Langfristede gældsforpligtelser		
Kreditinstitutter		200.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>200.000.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Mellemregning Projektselskabet Marmorbyen komplementar ApS		33.632
Leverandører		145.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>178.632</u>
Passiver i alt		<u>401.866.322</u>
Pantsætninger og eventualforpligtelser	7	
Øvrige noter	8	

Projektselskabet Marmorbyen P/S

Noter

i kr.

3. april - 31. december 2013

Note 1 Finansielle indtægter

Renteindtægter mv.	1.356.398
Finansielle indtægter i alt	1.356.398

Note 2 Finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger	-1.654.271
Finansielle omkostninger i alt	-1.654.271

Note 3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde
Grunde	-
Kostpris primo	100.000.000
Tilgang	-
Afgang	100.000.000
Kostpris primo	100.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	100.000.000

Note 4 Forudbetalinger

Forudbetalinger består af betaling for boligejendommen.
Byggemodningselskabet Marmorbyen P/S opfører ejendommen og sælger den herefter til Projektselskabet

Note 5 Aktiekapital

Aktiekapital	200.540.000
	200.540.000

Aktiekapitalen er fordelt på 200.540.000 stk. aktier à kr. 1,- eller multipla heraf. Aktierne er ikke opdelt i klasser.
Der har i regnskabsåret været en kapitalforhøjelse på 200.040.000 kr. fordelt på 200.040.000 stk. aktier à nominelt kr. 1,-

Note 6 Egenkapital

Aktiekapital	500.000
Kapitalforhøjelse	200.040.000
Reserve for dagsværdi af sikringsinstrumenter	2.456.427
Årets resultat	-1.308.737
Saldo ultimo	201.687.690

Note 7 Eventualforpligtelser og pantsætninger

Ingen.

Note 8 Eierforhold

Selskabet ejes af følgende parter	Ejerandel
Pensam Liv Forsikringsaktieselskab (CVR.NR. 14 6:	50,01%
Byggemodningselskabet Marmorbyen P/S (CVR.NI	49,99%