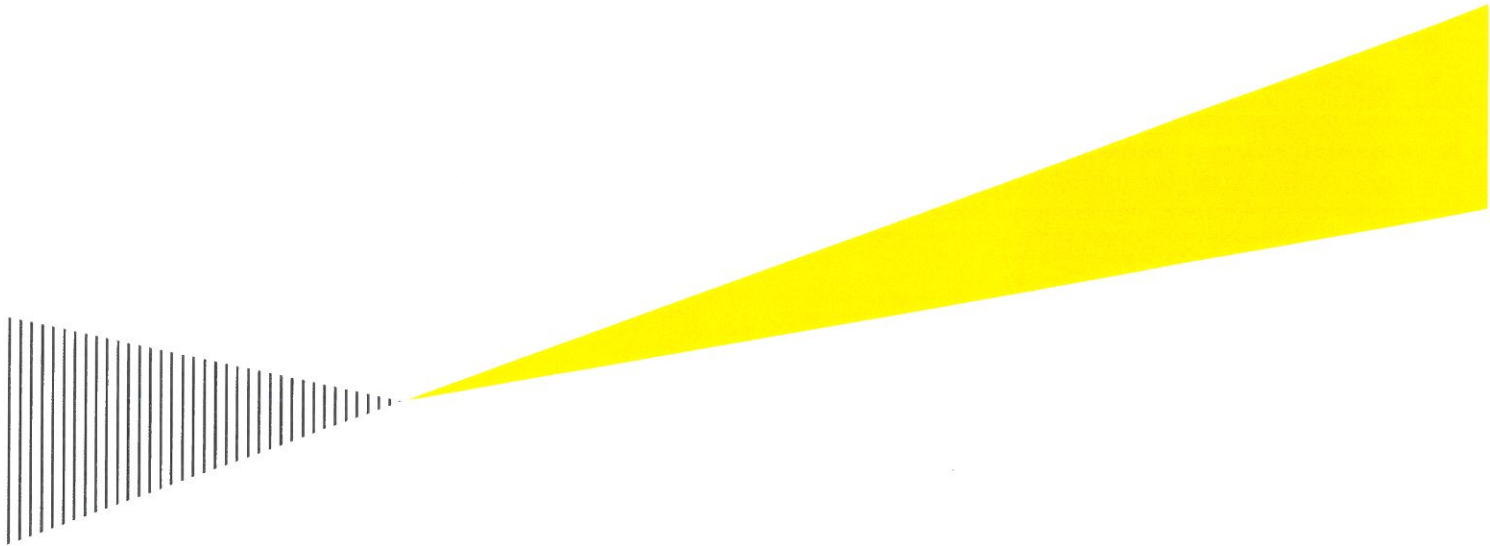


Copenhagen Markets A/S

Grønttorvet 5, 2500 Valby

CVR-nr. 28 67 52 32



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31. marts 2016

Som dirigent:

.....
Jens Faarup



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Copenhagen Markets A/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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

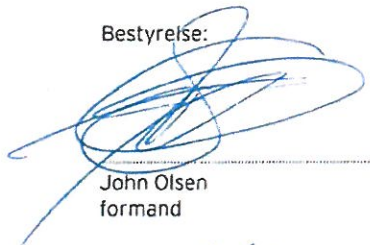
Valby, den 10. marts 2016

Direktion:



Jens Faarup

Bestyrelse:



John Olsen
formand



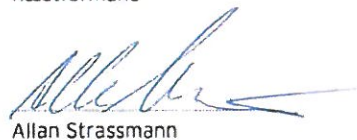
Henrik Erlend Jensen
næstformand



Jørgen Glistrup



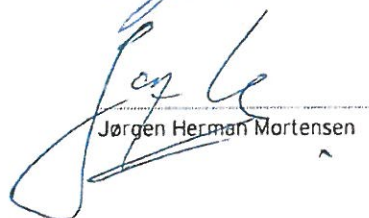
Nicolai Jensen



Allan Strassmann



Maibrit Brohus Rasmussen



Jørgen Herman Mortensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Copenhagen Markets A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Copenhagen Markets A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 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, 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 2 i årsregnskabet, hvori ledelsen redegør for selskabets kapitalberedskab.

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.

København, den 10. marts 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Søren Christiansen
statsaut. revisor



Morten Bjørregaard
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Copenhagen Markets A/S
Adresse, postnr., by	Grønttorvet 5, 2500 Valby
CVR-nr.	28 67 52 32
Stiftet	6. december 2006
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	77 31 50 00
Telefax	77 31 50 05
Bestyrelse	John Olsen, formand Henrik Erland Jensen, næstformand Jørgen Glistrup Nicolai Jensen Allan Strassmann Maibrit Brohus Rasmussen Jørgen Herman Mortensen
Direktion	Jens Faarup
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Visionen for Copenhagen Markets A/S er at skabe Nordeuropas største engroshandels- og logistikcenter for distribution af grøntsager, blomster og tilbehør tæt på motorvejssystemet ved København. Copenhagen Markets A/S' forretningsidé er at være fremtidens markedsplads og logistikcenter inden for catering- og engroshandel med fødevarer inden for frugt, grønt og specialiteter samt trendsættende for handel med blomster, bindeartikler og brugskunst.

Copenhagen Markets A/S købte i 2007 grundarealer på i alt 223.000 kvadratmeter i Høje Taastrup Transport Center.

Usædvanlige forhold som har påvirket årsregnskabet

Going concern

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 er negativ med 186.898 t.kr., og selskabet er således omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab. Selskabet forventer at retablere aktiekapitalen ved gældseftergivelse ved tilførsel af ny selskabskapital.

Selskabet kan for nuværende ikke finansiere sin egen drift og er afhængig af finansiell støtte fra øvrige koncernselskaber i Grønttorvet København Holding koncernen. Koncernselskabet Grønttorvet København A/S har erklæret at ville tilføre tilstrækkelig likviditet til finansiering af de nuværende planer og budgetter, som minimum i 12 måneder fra balancedagen.

Grønttorvet København Holding s.m.b.a. og Grønttorvet København A/S har erklæret, at selskabernes nettotilgodehavende, udgørende 219.756 t.kr. pr. 31. december 2015, træder tilbage for selskabets øvrige kreditorer (nuværende som fremtidige). Baseret herpå er årsregnskabet for 2015 aflagt under forudsætningen om fortsat drift.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør -57.801 t.kr. sammenholdt med -14.560 t.kr. sidste år. Årets resultat er væsentligt påvirket af nedskrivning af torveanlægget.

I 2013 blev der indgået kontrakt med Nordic Real Estate Partner (NREP) om, at NREP overtager et færdigbygget fødevarercenter. Copenhagen Markets står for opførelse af fødevarercenteret på i alt ca. 55.000 m², som stort set er udlejet. I 2014 er det sammen med investor besluttet at udvide byggeriet med yderligere 12.000 m², som er delvist udlejet. Byggearbejdet skrider planmæssigt frem.

Ledelsen har vurderet, at de samlede forventede byggeomkostninger for torveanlægget overstiger den aftalte salgspris med NREP. Baseret herpå er det besluttet at foretage nedskrivning af det igangværende byggeri med 26,3 mio. kr., således at den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 med tillæg af forventede restomkostninger svarer til den forventede salgspris for torveanlægget.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2015	2014
	Andre eksterne omkostninger	-13.212	-2.624
	Bruttoresultat	-13.212	-2.624
3	Personaleomkostninger	0	0
	Nedskrivning af omsætningsaktiver bortset fra finansielle omsætningsaktiver	-26.321	0
	Resultat af primær drift	-39.533	-2.624
4	Finansielle omkostninger	-25.959	-16.205
	Resultat før skat	-65.492	-18.829
5	Skat af årets resultat	7.691	4.269
	Årets resultat	-57.801	-14.560
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-57.801	-14.560
		-57.801	-14.560

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Varer under fremstilling	391.600	250.749
		<u>391.600</u>	<u>250.749</u>
	Tilgodehavender		
	Udsudte skatteaktiver	2.465	1.483
	Tilgodehavende selskabsskat	5.447	2.180
	Andre tilgodehavender	637	1.692
	Periodeafgrænsningsposter	1.261	0
		<u>9.810</u>	<u>5.355</u>
	Likvide beholdninger	67	26.682
	Omsætningsaktiver i alt	<u>401.477</u>	<u>282.786</u>
	AKTIVER I ALT	<u>401.477</u>	<u>282.786</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	10.000	10.000
	Overført resultat	-196.898	-142.738
	Egenkapital i alt	<u>-186.898</u>	<u>-132.738</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Andre hensatte forpligtelser	7.500	0
7	Hensatte forpligtelser i alt	<u>7.500</u>	<u>0</u>
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	267.357	176.568
	Gæld til tilknyttede virksomheder	219.756	218.313
		<u>487.113</u>	<u>394.881</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kreditinstitutter	79.396	1.349
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	49	37
	Anden gæld	14.317	19.257
		<u>93.762</u>	<u>20.643</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>580.875</u>	<u>415.524</u>
	PASSIVER I ALT	<u>401.477</u>	<u>282.786</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
- 9 Sikkerhedsstillelser
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 11 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	10.000	-129.578	-119.578
Årets resultat	0	-14.560	-14.560
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	1.830	1.830
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-430	-430
Egenkapital 1. januar 2015	10.000	-142.738	-132.738
Årets resultat	0	-57.801	-57.801
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	4.759	4.759
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-1.118	-1.118
Egenkapital 31. december 2015	10.000	-196.898	-186.898

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Copenhagen Markets A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Afledte finansielle instrumenter

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

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringerne i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i løbende resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration af selskabet.

Finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og -omkostninger indeholder renter.

Skat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af Grønttorvet København Holding koncernens dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatning fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Grønttorvet København Holding s.m.b.a. er administrationsselskab for sambeskatning og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Årets skat, som består af årets sambeskatningsbidrag og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Varebeholdninger

Ejendomme til videresalg omfatter igangværende udvikling af ejendomsudviklingsprojekt for egen regning og risiko i Tåstrup.

Grunde og bygninger samt ejendomsudviklingsprojekt for egen regning og risiko, som ikke anses for at være til vedvarende eje eller brug, opføres under omsætningsaktiver og måles til kostpris eller nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere. I kostprisen indgår direkte medgåede projekt- og byggeomkostninger frem til ejendomsudviklingsprojektets afslutning.

Nettorealiseringsværdi for ejendomme til videresalg vurderes af selskabet på grundlag af markedets afkastkrav, byggeprojektets placering og anvendelse samt forventet afkast.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til indgåelse af lejemål på torveanlægget m.v. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden, som følge af en tidligere begivenhed på balancen dagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre en afgang af økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Tilgodehavende og skyldige skatsambeskatningbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende selskabsskat og skyldig selskabsskat.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 er negativ med 186.898 t.kr., og selskabet er således omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab. Selskabet forventer at kunne retablere aktiekapitalen eller gældsseftergivelse ved tilførsel af ny selskabskapital.

Selskabet kan for nuværende ikke finansiere sin egen drift og er afhængig af finansiell støtte fra øvrige koncernselskaber i Grønttorvet København Holding koncernen. Koncernselskabet Grønttorvet København A/S har erklæret at ville tilføre tilstrækkelig likviditet til finansiering af de nuværende planer og budgetter, som minimum i 12 måneder fra balancedagen.

Grønttorvet København Holding s.m.b.a. og Grønttorvet København A/S har erklæret, at selskabernes nettotilgodehavende, udgørende 219.756 t.kr. pr. 31. december 2015, træder tilbage for selskabets øvrige kreditorer (nuværende som fremtidige).

Baseret herpå er årsregnskabet for 2015 aflagt under forudsætningen om fortsat drift.

3 Personaleomkostninger

Vederlag til direktionen afregnes via administrationshonorar til koncernselskabet Grønttorvet København A/S.

Selskabet har ingen ansatte ud over direktionen.

t.kr.	2015	2014
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	5.100	5.314
Andre finansielle omkostninger	20.859	10.891
	<u>25.959</u>	<u>16.205</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-5.447	-2.180
Årets regulering af udskudt skat	-2.244	-2.089
	<u>-7.691</u>	<u>-4.269</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

t.kr.	2015	2014
6 Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Aktier, 10.000 stk. a nom. 1.000,00 kr.	10.000	10.000
	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>

Selskabets aktiekapital har uændret været 10.000 t.kr. de seneste 5 år.

7 Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelser til dækning af forventede omkostninger til indgåelse af fremtjige lejemaal på Copenhagen Market m.v. Forpligtelsen forventes afviklet i det kommende regnskabsår.

8 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	267.357	0	267.357	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	219.756	0	219.756	0
	<u>487.113</u>	<u>0</u>	<u>487.113</u>	<u>0</u>

9 Sikkerhedsstillelser

Selskabet har over for Realkredit Danmark/Danske Bank stillet solidarisk selvskyldnerkaution for Grønttorvet København Holding s.m.b.a. og Grønttorvet København A/S' samlede mellemværende med Realkredit Danmark/ Danske Bank, udgørende 508.424 t.kr. pr. 31. december 2015. Herudover har Realkredit Danmark/Danske Bank modtaget transport i salgssummen for fødevarercenteret udgørende 463.800 t.kr.

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i Grønttorvet København koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabskatter inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab (Grønttorvet København Holding s.m.b.a. - CVR-nr. 25 94 80 82). Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet er fællesregistreret for moms med Grønttorvet København Holding s.m.b.a., Grønttorvet København A/S og Ny Valby A/S, og selskabet hæfter solidarisk for de fællesregistrerede virksomheders momstilsvar.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

11 Nærtstående parter

Copenhagen Markets A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
Grønttorvet København Holding s.m.b.a.	Grønttorvet 5, 2500 Valby	Koncernregnskabet kan rekvireres ved henvendelse til selskabet

Ejerforhold

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

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
Grønttorvet København Holding s.m.b.a.	Grønttorvet 5, 2500 Valby