

Ejendomsselskabet Project Nord P/S

CVR-nr. 36690372
Arne Jacobsens Allé 7
2300 København S

Årsrapport 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 23. januar 2018



dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

SELSKABSOPLYSNINGER	2
LEDELSESBERETNING	3
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
ÅRSREGNSKAB	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	9

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskab

Ejendomsselskabet Project Nord P/S
Arne Jacobsens Allé 7
2300 København S

CVR-nr.: 36690372
Stiftet 20.03.2015
Hjemsted: København

Bestyrelse

Per Klitgård Poulsen, formand
Claus Harder, næstformand
Ole Fabricius
Robert Nøllemand

Direktion

Robert Nøllemand

Bank

Danske Bank

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje, besidde, udvikle og sælge fast ejendom. Selskabet ejer ejendommene beliggende på "Post-grunden" i Bernstorffsgade.

Årets resultat

Resultatet for 2017 udgør 7.433 t. kr. mod 302.232 t. kr. året før. Resultatet var i 2016 påvirket af værdireguleringer af investeringsejendomme under opførelse og salg af "Posthuset".

Den samlede bogførte værdi af investeringsejendomme under opførelse udgør 1.132.746 t. kr. pr. 31. december 2017.

Årets resultat foreslås disponeret som anført under resultatopgørelse.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtrådt begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten.

Forventninger til 2018

Selskabet forventer for 2018 et bruttoresultat, som er væsentlig lavere end 2017, som følge af ophørt udlejning til Post Nord.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for Ejendomsselskabet Project Nord 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. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. januar 2018

Direktion


Robert Nellemann

Bestyrelse


Per Klitgård Poulsen
formand


Claus Harder
næstformand


Ole Fabricius


Robert Nellemann

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Project Nord P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Project Nord P/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdekke væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.


Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 23. januar 2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56


Jacques Peronard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 16613

Resultatopgørelse

Ejendomsselskabet Project Nord P/S

1. januar - 31. december

Note	T.kr.	2017	2016
	Nettoomsætning	7.526	40.534
	BRUTTORESULTAT	7.526	40.534
2	Andre eksterne omkostninger	-57	-62
	Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	0	269.610
	DRIFTSRESULTAT	7.469	310.082
	Indtægter af tilknyttet virksomheder	-32	0
3	Finansielle indtægter	0	102
4	Finansielle omkostninger	-4	-7.952
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	7.433	302.232
	ÅRETS RESULTAT	7.433	302.232
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Overført resultat	7.433	302.232
	DISPONERET I ALT	7.433	302.232

Balance

Ejendomsselskabet Project Nord P/S

31. december

Note	T. kr.	2017	2016
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme under opførelse	1.132.746	850.418
	I alt	1.132.746	850.418
Finansielle anlægsaktiver			
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	522	0
	I alt	522	0
	Anlægsaktiver i alt	1.133.268	850.418
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2	6
	Andre tilgodehavender	5.385	1.010
	I alt	5.387	1.016
	Likvide beholdninger	56.306	31.642
	Omsætningsaktiver i alt	61.693	32.658
	AKTIVER I ALT	1.194.961	883.076
PASSIVER			
7	EGENKAPITAL		
	Anpartskapital	600	600
	Overført resultat	745.475	738.042
	I alt	746.075	738.642
8	GÆLDSFORPLIGTELSE (KORT- OG LANGFRISTEDE)		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	391.291	105.795
	Anden gæld	57.595	38.639
	I alt	448.886	144.434
	PASSIVER I ALT	1.194.961	883.076
9	Eventualforpligtelser		

Noter

Ejendomsselskabet Project Nord P/S

Note

1 Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt udvalgte bestemmelser fra regnskabsklasse C

Regnskabspraksis er uændret i forhold til 2016.

Selskabet er 100 pct. ejet af Danica Ejendomsselskab ApS.

Der udarbejdes ikke koncernregnskab, da koncernen falder ind under reglerne for fritagelse efter årsregnskabslovens § 112 stk. 1. Selskabets regnskab indgår i koncernregnskabet for henholdsvis Danica Pension, Livsforsikringsaktieselskab, København og Danske Bank A/S, København. Som følge heraf er der ikke udarbejdet koncernregnskab for koncernen, ligesom der ikke er udarbejdet pengestrømsopgørelse.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser samt investeringsejendomme. Alle omkostninger indregnes ligeledes i takt med, at de afholdes.

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter de periodiserede huslejeindtægter ekskl. betaling af varme og fællesomkostninger fra investeringsejendomme.

Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Indeholder omkostninger forbundet med drift og administration af investeringsejendomme, reparation og vedligeholdelse samt ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger, som ikke betales af lejerne.

Alle ejendomsomkostninger afholdes af selskabet, der via et særligt regnskab opkræver lejernes andel af disse. De opkrævede beløb er fratrukket de pågældende omkostninger og evt. tilgodehavender eller gæld i forbindelse med omkostningsregnskabet indgår i balancen.

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme medtages i resultatopgørelsen og omfatter både årets urealiserede værdireguleringer samt gevinster og tab i forbindelse med afhændelse af investeringsejendomme.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Tilknyttede virksomheder er virksomheder, hvori virksomheden har bestemmende indflydelse.

Tilknyttede virksomheder medtages i resultatopgørelsen med den andel af deres resultat, som svarer til Ejendomsselskabet Project Nord's kapitalandel. Andelen af resultat opgøres med udgangspunkt i den senest foreliggende årsregnskab eller perioderegnskab, som følger samme regnskabspraksis som Ejendomsselskabet Project Nord.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, revision mv.

Finansielle indtægter

Indeholder renter og rentelignende indtægter af tilgodehavender og likvide beholdninger.

Finansielle omkostninger

Indeholder rentekomkostninger og bankgebyrer.

Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke er indregnet skat af i årsrapporten. Selskabets resultat beskattes hos selskabsdeltagerne.

Balancen**Investeringsejendomme under opførelse**

Investeringsejendomme under opførelse omfatter investeringsejendom under opførelse og ombygning, som behandles efter ÅRL § 38.

Dagsværdien svarer på nuværende stadie til kostprisen, som omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor investeringsejendommen er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån til finansiering af opførelse af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører opførelsen eller ombygningsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Tilknyttede virksomheder medtages med den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedens egenkapital opgjort efter Ejendomselskabet Project Nord P/S's regnskabspraksis.

Tilgodehavender

Tilgodehavender optages til amortiseret kostpris, sædvanligvis svarende til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffen objektiv indikation på værdiforringelse.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Noter

Ejendomsselskabet Project Nord P/S

Note	T. kr.	2017	2016		
2	Andre eksterne omkostninger Andre eksterne omkostninger består af omkostninger til administration, revision mv. Der er ingen ansatte i selskabet. Direktion og bestyrelse modtager ikke vederlag fra selskabet.				
3	Finansielle indtægter Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	102		
	I alt	0	102		
4	Finansielle omkostninger Renteudgifter til tilknyttede virksomheder Andre renteudgifter mv.	-4 0	-7.943 -9		
	I alt	-4	-7.952		
5	Investerings ejendomme under opførelse Kostpris primo Tilgang Afgang Kostpris ultimo Værdireguleringer primo Årets værdireguleringer Værdireguleringer ultimo Regnskabsmæssig værdi ultimo	612.918 283.620 -1.292 895.246 237.500 0 237.500 1.132.746	949.376 156.432 -492.890 612.918 0 237.500 237.500 850.418		
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Kapitalindsud og nyanskaffelser Kostpris ultimo Andel af årets resultat i tilknyttede virksomheder Værdireguleringer ultimo Regnskabsmæssig værdi ultimo Kapitalandele i tilknyttede virksomheder består af:	554 554 -32 -32 522	0 0 0 0 0		
	Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
	Ejendomsselskabet Project Sunflower P/S	Lyngby	100%	-21	479
	Komplementarselskabet Project Sunflower ApS	Lyngby	100%	-11	43
7	Egenkapital Egenkapital primo Årets resultat Egenkapital ultimo Anpartskapital primo Anpartskapital ultimo Overført resultat primo Overført, jf. resultatdisponering Overført resultat ultimo	738.642 7.433 746.075 600 600 738.042 7.433 745.475	436.410 302.232 738.642 600 600 435.810 302.232 738.042		

Noter

Ejendomselskabet Project Nord P/S

Note	T. kr.	2017	2016
8	Gældsforpligtelser		
	Gældsforpligtelser der forfalder indenfor 1 år:		
	Anden gæld	57.595	38.639
	I alt	57.595	38.639
	Gældsforpligtelser der forfalder senere end 5 år:		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	391.291	105.795
	I alt	391.291	105.795
9	Eventualforpligtelser		
	Forpligtelser, som ikke er indregnet i balancen:		
	Huslejeoplyttelse	982	0
	Selskabet er frivilligt momsregistreret vedrørende visse ejendomme. Den resterende momsreguleringsforpligtelse udgør	188.890	137.353
	Selskabet har indgået kontraktlige forpligtelser til at købe, opføre eller om- og tilbygge investeringsejendomme eller til at reparere, vedligeholde eller forbedre disse for et beløb på	484.000	0