

Ejendomsselskabet Project Nord P/S

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

Årsrapport 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 19/1 - 2017

M. Hartvigsen
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomhed

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 Farbicius
Peter Mering

Direktion

Peter Mering, direktør

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 "Postgrunden" i Bernstorffsgade.

Årets resultat

Resultatet for 2016 udgør 302.232 t. kr. mod 41.310 t. kr. året før. Udviklingen er påvirket af værdireguleringer.

Den samlet bogførte værdi af projekt udgør 850.418 t. kr. pr 31. december 2016.

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

Årets resultat foreslås disponeret som anført under resultatopgørelse.

Forventninger til 2017

Selskabet forventer i 2017 et lavere resultat, idet hovedaktiviteten i 2017 vil være projektudvikling, og der ikke forventes værdireguleringer i 2017

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for Ejendomsselskabet Project Nord P/S.

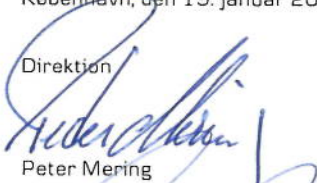
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

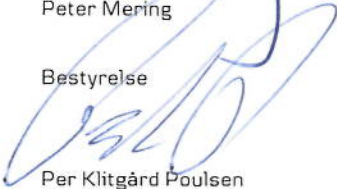
København, den 19. januar 2017

Direktion



Peter Mering

Bestyrelse



Per Klitgård Poulsen
formand



Claus Harder
næsteformand



Ole Fabricius



Peter Mering

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 01.01.2016 - 31.12.2016, 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 opdække 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 regnskabsbrugere 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 overste 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 19. januar 2017

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56


Jacques Peronard
statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse

Ejendomsselskabet Project Nord PS

1. januar - 31. december

Note	T. kr.	2016	2015
	Nettoomsætning	40.534	41.405
	BRUTTORESULTAT	40.534	41.405
	Andre eksterne omkostninger	-62	-50
	Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	269.610	-
	DRIFTSRESULTAT	310.082	41.355
3	Finansielle indtægter	102	0
4	Finansielle omkostninger	-7.952	-45
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	302.232	41.310
	ÅRETS RESULTAT	302.232	41.310
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Overført resultat	302.232	41.310
	DISPONERET I ALT	302.232	41.310

Balance

Ejendomsselskabet Project Nord PS

31. december

Note	T. kr.	2016	2015
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
	Grunde og bygninger		0
5	Investeringsejendomme/Materielle anlægsaktiver under opførelse	850.418	949.376
	I alt	850.418	949.376
	Anlægsaktiver i alt	850.418	949.376
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6	59.948
	Andre tilgodehavender	1.010	2.823
	I alt	1.016	62.771
	Likvide beholdninger	31.642	3.481
	Omsætningsaktiver i alt	32.658	66.252
	AKTIVER I ALT	883.076	1.015.628
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	Anpartskapital	600	600
	Overført resultat	738.042	435.810
6	I alt	738.642	436.410
7	GÆLDSFORPLIGTELSE (KORT- OG LANGFRISTEDE)		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser		100
	Gæld til tilknyttede virksomheder	105.795	526.798
	Anden gæld	38.639	1.129
	Periodeafgrænsningsposter	-	51.191
	I alt	144.434	579.218
	PASSIVER I ALT	883.076	1.015.628
8	Eventualforpligtelser		

Noter

Ejendomsselskabet Project Nord P/S

Note

1 Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Regnskabspraksis er uændret i forhold til 2015.

Selskabet er 100 pct. ejet af Danica Ejendomsselskab ApS.

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 Danica Ejendomsselskab koncernen, ligesom der ikke er udarbejdet pengestrømsopgørelse.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i den periode, som huslejen dækker.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter selskabsomkostninger mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bankgebyrer, samt rentelignende omkostninger på gæld til tilknyttede virksomheder.

Balancen

Investeringsjendomme/Materielle anlægsaktiver under opførelse

Investeringsjendomme/Materielle anlægsaktiver under opførelse omfatter investeringsejendom under opførelse og ombygning, som behandles efter ÅRL § 38.

Kostprisen 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imodegælde af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

Anden gæld omfatter skyldige omkostninger mv.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter forudbetalt husleje til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Noter

Ejendomsselskabet Project Nord PS

Note	T. kr.	2016	2015
2	Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme Andre driftsomkostninger 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	102	-
	I alt	102	0
4	Finansielle omkostninger Renteudgifter til tilknyttede virksomheder Andre renteudgifter mv.	-7.943 -9	-45
	I alt	-7.952	-45
5	Investeringsejendomme/Materielle anlægsaktiver under opførel Kostpris primo Nyanskaffelser Tilgang Afgang Kostpris ultimo Værdireguleringer primo Årets værdireguleringer Værdireguleringer ultimo Regnskabsmæssig værdi ultimo	949.376 156.432 -492.890 612.918 0 237.500 237.500 850.418	949.376 - - 949.376 - 0 949.376
6	Egenkapital Egenkapital primo Kapitalændring Årets resultat Egenkapital ultimo Anpartskapital primo Kapitalændring Anpartskapital ultimo Overført resultat primo Kapitalændring Overført, jf. resultatdisponering Overført resultat ultimo	436.410 302.232 738.642 600 600 435.810 302.232 738.042	- 395.100 41.310 436.410 600 600 - 394.500 41.310 435.810

Nærtstående part med bestemmende indflydelse:

Selskabet er et 100% ejet datterselskab af Danica Ejendomsselskab ApS, København, som ejes 100 % af det ultimative moderselskab Danske Bank A/S, København.

Noter

Ejendomsselskabet Project Nord PS

Note	T. kr.	2016	2015
7	Gældsforpligtelser		
	Gældsforpligtelser der forfalder indenfor 1 år:		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser		100
	Anden gæld	38.639	1.129
	Periodeafgrænsningsposter		51.191
	I alt	38.639	52.420
	Gældsforpligtelser der forfalder senere end 5 år:		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	105.795	525.897
	I alt	105.795	525.897
8	Eventualforpligtelser		
	Selskabet er sambeskattet med alle danske selskaber i Danske Bank koncernen og hæfter solidarisk for disse kildeskatter.		
	Selskabet er frivilligt momsregistreret vedrørende visse ejendomme. Den resterende momsreguleringsforpligtelse udgør	137.353	120.238