

Ejendomsselskabet Project Nord P/S

CVR-nr. 36690372
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

Årsrapport 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 22. januar 2019



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
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 36690372
Stiftet 20.03.2015
Hjemsted: København

Bestyrelse

Jesper Mølskov Høybye, formand
Ole Fabricius
Robert Nellemann

Dirktion

Robert Nellemann

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 2018 udgør - 5.162 t.kr. mod 7.433 t. kr. året før.

Den samlede bogførte værdi af investeringsejendomme under opførelse udgør 1.799.889 t. kr. pr. 31. december 2018.

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 2019

Selskabet forventer for 2019 et bruttoresultat, som er på niveau med 2018.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 22. januar 2019

Direktion



Robert Nellesmann

Bestyrelse



Jesper Mojskov Højbye
formand



Ole Fabricius



Robert Nellesmann

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Project Nord P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Project Nord P/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 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 22. januar 2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Jacques Perceard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 16613

Resultatopgørelse

Ejendomsselskabet Project Nord PS

1. januar - 31. december

Note	T. kr.	2018	2017
	Nettoomsætning	16	7.526
	Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-60	0
	BRUTTORESULTAT	-44	7.526
2	Andre eksterne omkostninger	-22	-57
	DRIFTSRESULTAT	-66	7.469
3	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-34	-32
	Finansielle omkostninger	-2	-4
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-103	7.433
	ÅRETS RESULTAT	-103	7.433
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Overført resultat	-103	7.433
	DISPONERET I ALT	-103	7.433

Balance

Ejendomsselskabet Project Nord PS

31. december

Note	T. kr.	2018	2017
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme under opførelse	1.794.602	1.132.746
	I alt	1.794.602	1.132.746
Finansielle anlægsaktiver			
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	688	522
	I alt	688	522
	Anlægsaktiver i alt	1.795.290	1.133.268
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	2
	Andre tilgodehavender	22.126	5.385
	I alt	22.126	5.387
	Likvide beholdninger	52.759	56.306
	Omsætningsaktiver i alt	74.886	61.693
	AKTIVER I ALT	1.870.176	1.194.961
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	Anpartskapital	600	600
	Overført resultat	745.372	745.475
6	Egenkapital i alt	745.972	746.075
GÆLDSFORPLIGTELSER			
7	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.025.429	391.291
	Anden gæld	98.775	57.595
	Gældsforpligtelser i alt	1.124.204	448.886
	PASSIVER I ALT	1.870.176	1.194.961
8	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 2017.

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 forpligtelses 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 samt tilbageførsel af omkostninger afsat i forbindelse med købet, som ikke er afholdt.

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til revision mv.

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.

Finansielle omkostninger

Indeholder renteomkostninger og bankgebyrer.

Noter

Ejendomsselskabet Project Nord P/S

Note

Anvendt regnskabspraksis

Skat

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

Balancen

Investeringsjendomme under opførelse

Investeringsjendomme under opførelse omfatter investeringsjendom under opførelse og ombygning, som behandles efter ÅRL § 38, svarende til markedsværdi.

Dagsværdien svarer på nuværende stadie til kostprisen, som omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor investeringsjendommen 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 Ejendomsselskabet Project Nord P/S's regnskabspraksis.

Tilgodehavender

Tilgodehavender optages til amortiseret kostpris, sædvanligvis svarende til nominal 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 nominal værdi.

Noter

Ejendomsselskabet Project Nord PS

Note T. kr.	2018	2017		
2 Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme 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 omkostninger Renteudgifter til tilknyttede virksomheder Andre renteudgifter mv.	0 -2	-4 0		
I alt	-2	-4		
4 Investeringsejendomme under opførelse Kostpris primo Tilgang Afgang	895.246 661.856 0	612.918 283.620 -1.292		
Kostpris ultimo	1.557.102	895.246		
Værdireguleringer primo	237.500	237.500		
Værdireguleringer ultimo	237.500	237.500		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.794.602	1.132.746		
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Kostpris primo Kapitalindskud og nyanskaffelser	554 200	0 554		
Kostpris ultimo	754	554		
Værdireguleringer primo	-32	0		
Andel af årets resultat i tilknyttede virksomheder	-34	-32		
Værdireguleringer ultimo	-66	-32		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	688	522		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder består af:				
Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
Ejendomsselskabet Project Sunflower P/S	Lyngby	100%	-22	457
Komplementarselskabet Project Sunflower ApS	Lyngby	100%	-9	228

Noter

Ejendomselskabet Project Nord PS

Note T. kr.	2018	2017
6 Egenkapital		
Egenkapital primo	746.075	738.642
Årets resultat	-103	7.433
Egenkapital ultimo	745.972	746.075
Anpartskapital primo	600	600
Anpartskapital ultimo	600	600
Overført resultat primo	745.475	738.042
Overført, jf. resultatdisponering	-103	7.433
Overført resultat ultimo	745.372	745.475
7 Gældsforpligtelser		
Gældsforpligtelser der forfalder indenfor 1 år:		
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.025.429	391.291
Anden gæld	98.775	57.595
I alt	1.124.204	448.886
8 Eventualforpligtelser		
Huslejeforpligtelse	6.770	982
Selskabet er frivilligt momsregistreret vedrørende visse ejendomme. Den resterende momsreguleringsforpligtelse udgør	301.235	188.890
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	300.000	484.000

