

Ejendomsselskabet Project Nord P/S

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

Årsrapport 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 20. januar 2021

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

SELSKABSOPLYSNINGER	2
LEDELSESBERETNING	3
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
ÅRSREGNSKAB	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskab

Ejendomselskabet Project Nord P/S
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 36690372
Stiftet 20.03.2015
Hjemsted: København

Bestyrelse

Jesper Mølskov Høybye, formand
Michael Nielsen
Robert Vilhelm Schmidt Nellemann

Direktion

Robert Vilhelm Schmidt 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 2020 udgør - 588 t.kr. mod - 475 t.kr. året før.

Den samlede bogførte værdi af investeringsejendomme under opførelse udgør 3.302.728 t. kr. pr. 31. december 2020.

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 2021

Selskabet forventer for 2021 et underskud på 500 t.kr.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 20. januar 2021

Direktion

Robert Vilhelm Schmidt Nellemann

Bestyrelse

Jesper Mølskov Høybye
formand

Michael Nielsen

Robert Vilhelm Schmidt Nellemann

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalgejeren i Ejendomsselskabet Project Nord P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Project Nord P/S for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 20. januar 2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Jacques Peronard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 16613

Resultatopgørelse

Ejendomselskabet Project Nord P/S

1. januar - 31. december

Note	T. kr.	2020	2019
	Nettoomsætning	17	39
	Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-1	-86
	BRUTTORESULTAT	16	-47
2	Andre eksterne omkostninger	-171	-86
	DRIFTSRESULTAT	-155	-133
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-40	-49
3	Finansielle omkostninger	-393	-293
	ÅRETS RESULTAT	-588	-475
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Overført resultat	-588	-475
	DISPONERET I ALT	-588	-475

Balance

Ejendomselskabet Project Nord P/S

31. december

Note	T. kr.	2020	2019
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme under opførelse	3.302.728	2.508.410
	I alt	3.302.728	2.508.410
Finansielle anlægsaktiver			
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	369	639
	I alt	369	639
	Anlægsaktiver i alt	3.303.097	2.509.049
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	227	0
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	43
	Andre tilgodehavender	40.272	106.620
	I alt	40.499	106.663
	Likvide beholdninger	132.606	83.249
	Omsætningsaktiver i alt	173.105	189.912
	AKTIVER I ALT	3.476.202	2.698.961
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	Anpartskapital	600	600
	Overført resultat	744.309	744.897
	Egenkapital i alt	744.909	745.497
6	GÆLDSFORPLIGTELSE		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.526.876	1.763.897
	Anden gæld	204.417	189.567
	Gældsforpligtelser i alt	2.731.293	1.953.464
	PASSIVER I ALT	3.476.202	2.698.961
7	Eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

T.kr.	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	600	745.372	745.972
Årets overskud	-	-475	-475
Egenkapital 31. december 2019	600	744.897	745.497
Årets overskud	-	-588	-588
Reguleringer tidl. år	-	-	-
Afgang kapitalandele	-	-	-
Egenkapital 31. december 2020	600	744.309	744.909

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 2019.

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 ApS koncern.

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 lejeindtægter 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.

Noter

Ejendomsselskabet Project Nord P/S

Note

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Tilknyttede virksomheder medtages i resultatopgørelsen med den andel af deres resultat, som svarer til Ejendomsselskabet Project Nords 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 rentekomkostninger og bankgebyrer.

Skat

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

Balancen

Investerings ejendomme under opførelse

Investerings ejendomme under opførelse omfatter investerings ejendom 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 investerings ejendommen 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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes med den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital, og værdiansættes efter indre værdis metode.

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

Ejendomselskabet Project Nord P/S

Note T. kr.	2020	2019			
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				
	Andre renteudgifter mv.				
	-393	-293			
	I alt	-393			
		-293			
4	Investeringsejendomme under opførelse				
	Kostpris primo	2.270.910			
	Tilgang	794.318			
	Kostpris ultimo	3.065.228			
	Værdireguleringer primo	237.500			
	Værdireguleringer ultimo	237.500			
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.302.728			
		2.508.410			
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
	Kostpris primo	754			
	Afgang	-252			
	Kostpris ultimo	502			
	Værdireguleringer primo	-115			
	Andel af årets resultat i tilknyttede virksomheder	-40			
	Afgang andel af resultat	22			
	Værdireguleringer ultimo	-133			
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	369			
		639			
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder består af:				
	Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
	Ejendomselskabet Project Sunflower P/S	Lyngby	100%	-40	369

Noter

Ejendomselskabet Project Nord P/S

Note T. kr.	2020	2019
6 Gældsforpligtelser		
Gældsforpligtelser der forfalder indenfor 1 år:		
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.526.876	1.763.897
Anden gæld	204.417	189.567
I alt	2.731.293	1.953.464
7 Eventualforpligtelser		
Huslejeforpligtelse	2.269	2.296
Selskabet er frivilligt momsregistreret vedrørende visse ejendomme. Den resterende momsreguleringsforpligtelse udgør	625.186	438.665
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	800.000	600.000