

# Projektselskabet Marienlyst Joint Venture ApS

Nordre Strandvej 2A  
3000 Helsingør

CVR-nr. 40 48 03 82

## Årsrapport for perioden 29. april – 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
virksomhedens ordinære generalforsamling den

26. august 2020

---

dirigent

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Virksomhedsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 29. april – 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

**Projektselskabet Marienlyst Joint Venture ApS**  
Årsrapport 2019  
CVR-nr. 40 48 03 82

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Projektselskabet Marienlyst Joint Venture ApS for perioden 29. april – 31. december 2019.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for perioden 29. april – 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. august 2020  
Direktion:

---

Carl Peter Ross Tengström

Bestyrelse:

---

Ola Stendebakken  
formand

---

Marc Etienne Henriksen

---

Carl Peter Ross Tengström

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Projektselskabet Marienlyst Joint Venture ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Projektselskabet Marienlyst Joint Venture ApS for perioden 29. april – 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 29. april – 31. december 2019 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 virksomheden 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 virksomhedens 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 virksomheden, 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 afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 virksomheden 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 26. august 2020

**KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 57 81 98

Jette Kjær Bach  
statsaut. revisor  
mne19812

**Projektselskabet Marienlyst Joint Venture ApS**  
Årsrapport 2019  
CVR-nr. 40 48 03 82

## Ledelsesberetning

### Virksomhedsoplysninger

Projektselskabet Marienlyst Joint Venture ApS  
Nordre Strandvej 2A  
3000 Helsingør

CVR-nr: 40 48 03 82  
Stiftet: 29. april 2019  
Hjemstedskommune:  
Regnskabsperiode: 29. april – 31. december

### Bestyrelse

Ola Stendebakken, formand  
Marc Etienne Henriksen  
Carl Peter Ross Tengström

### Direktion

Carl Peter Ross Tengström

### Revision

KPMG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dampfærgevej 28  
2100 København Ø

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udvikling, opførelse og salg af ferieejlejligheder på ejendommen Nordre Strandvej 2A, 3000 Helsingør.

#### ***Årets resultat (inkl. sammenholdelse med tidligere udmeldte forventninger)***

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et resultat på DKK -34.057 tusinde Virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 9.423 tusinde.

Årets resultat er negativt påvirket af nedskrivning af byggeretter på 33.991 tkr.

#### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

#### Going Concern

For at sikre Selskabets fortsatte drift har Projektselskabet Marienlyst Joint Venture ApS modtaget en støtteerklæring fra Midstar Fastigheter AB, således at selskabet kan indfri dets faktiske og eventuelle forpligtelser minimum et år fra generalforsamlingens godkendelse af årsrapporten for 2019 for Projektselskabet Marienlyst Joint Venture ApS. Der henvises yderligere til note 2.

## Årsregnskab 29. april – 31. december

### Resultatopgørelse

tkr.	Note	29/4 2019 - 31/12 2019
<b>Bruttotab</b>		<u>-66</u>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-33.991</u>
<b>Resultat før skat</b>		<u>-34.057</u>
Skat af årets resultat	4	<u>0</u>
<b>Periodens resultat</b>		<u><u>-34.057</u></u>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>-34.057</u>
		<u><u>-34.057</u></u>



## Årsregnskab 29. april – 31. december

### Balance

tkr.	Note	<u>31/12 2019</u>
<b>AKTIVER</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	
Investeringsejendomme		<u>15.623</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>15.623</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender		<u>12.410</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>49</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>12.459</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u>28.082</u></u>

## Årsregnskab 29. april – 31. december

### Balance

tkr.	Note	<u>31/12 2019</u>
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital		43.480
Overført resultat		<u>-34.057</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>9.423</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13
Anden gæld		<u>60</u>
		<u>73</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>18.586</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>18.659</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u><u>28.082</u></u>
<b>Oplysninger om væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift</b>	2	
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>	6	
<b>Nærtstående parter</b>	7	

## Årsregnskab 29. april – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Projektselskabet Marienlyst Joint Venture ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere regnskabsklasser.

#### Bruttofortjeneste/-tab

Selskabet har under henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt udelukkende at præsentere bruttoresultat.

Bruttofortjeneste/-tab omfatter andre eksterne omkostninger.

#### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration, advokat mv.

#### Skat af årets resultat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra overtagelsesdatoen, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet, frem til overdragelsesdatoen, hvor de udgår af konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat, og ændring i udskudt skat – herunder som følge af ændring i skattesats – indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Årsregnskab 29. april – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter ejendomme med henblik på opnåelse af lejeindtægter, værdiforøgelse eller begge dele.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og hertil direkte knyttede omkostninger. Den regnskabsmæssige værdi omfatter også omkostninger til forbedringer, hvis indregningskriterierne er opfyldt.

Efterfølgende indregnes investeringsejendomme til dagsværdi. Gevinster eller tab som følge af ændringer idagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i det år, de opstår.

Måling til dagsværdi foretages ved anvendelse af en DCF model, hvor ejendommens dagsværdi er baseret på forudsætninger om fremtidig ændring i lejeværdi, tomgangsperioder, afkastkrav og øvrige særlige forhold.

Værdien af investeringsejendommen opgøres som den tilbagediskonteret værdi af de forventede fremtidige pengestrømme.

##### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilke sædvanligvis svare til nominel værdi.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## Årsregnskab 29. april – 31. december

### Noter

#### 2 Oplysninger om væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Selskabet har pr. 31. december 2019 tabt mere end halvdelen af kapitalen. Midstar Fastigheter AB, har afgivet en støtteerklæring over for Projektselskabet Marienlyst Joint Venture ApS, hvori selskabet garanterer for at ville yde den nødvendige forretningsmæssige og finansielle støtte til selskabet, således at selskabet kan indfri dets faktiske og eventuelle forpligtelser minimum et år fra generalforsamlingens godkendelse af årsrapporten for 2019 for Projektselskabet Marienlyst Joint Venture ApS.

#### 3 Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede

Gennemsnitlige antal fuldtidsbeskæftigede	<u><u>0</u></u>
tkr.	<u>29/4 2019 - 31/12 2019</u>

#### 4 Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	<u><u>0</u></u>
------------------------	-----------------

#### 5 Materielle anlægsaktiver

tkr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 29. april 2019	0
Tilgang i årets løb	<u>49.614</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>49.614</u>
Årets nedskrivninger	<u>-33.991</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>-33.991</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<u><u>15.623</u></u>

##### Nedskrivning af byggeretter

Som følge af usikkerhed vedrørende opførsel af den nye fløj har det ikke været muligt at fasholde den konstaterede markedsværdi på købstidspunktet på 50 mio. kr. I stedet er byggeretterne nedskrevet fra 50 mio. kr., der var den skønnede værdi før udviklingen af forretningsmodellen, til 15,6 mio. kr. i regnskabet for 2019.

#### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte mv. vil kunne medføre at selsabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

## Årsregnskab 29. april – 31. december

### Noter

#### 7 Nærtstående parter

Projektselskabet Marienlyst Joint Venture ApS nærtstående parter omfatter følgende:

Ejendomsselskabet for Marienlyst Badeanstalt af 1861 A/S CVR: 16 98 47 79.

#### Bestemmende indflydelse

Ejendomsselskab for Marienlyst Badeanstalt af 1861 A/S, Gammel Køge Landevej 57, 3., 2500 Valby.

Ejendomsselskab for Marienlyst Bbadeanstalt af 1861 A/S besidder majoriteten af virksomhedskapitalen i virksomheden.

Projektselskabet Marienlyst Joint Venture ApS er en del af koncernregnskabet for Midstar Hotels AB, Stockholm, som er den mindste koncern, hvori virksomheden indgår som dattervirksomhed.

Koncernregnskabet for Midstar Hotels AB kan rekvireres ved henvendelse til virksomhederne på ovenstående adresse.