

Projektselskabet Marienlyst Joint Venture ApS

Nordre Strandvej 2A
3000 Helsingør

CVR-nr. 40 48 03 82

Årsrapport 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling den

1. juli 2021

Carl Peter Ross Tengström
dirigent

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Virksomhedsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Projektselskabet Marienlyst Joint Venture ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

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 2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 1. juli 2021
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 regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 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 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 1. juli 2021

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 57 81 98

Jesper Bo Pedersen
statsaut. revisor
mne42778

Projektselskabet Marienlyst Joint Venture ApS
Årsrapport 2020
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:	Helsingør
Regnskabsåret:	1. januar – 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 ferieejerlejligheder på ejendommen Nordre Strandvej 2A, 3000 Helsingør.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020 udviser et resultat på -1.865 tkr., sammenlignet med -34.057 tkr. for perioden 29. april - 31. december 2019. Virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 7.558 tkr., sammenlignet med 9.423 tkr. pr. 31. december 2019.

Kapitalberedskab

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 2021 for Projektselskabet Marienlyst Joint Venture ApS. Der henvises yderligere til note 2.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

tkr.	Note	2020	29/4 2019- 31/12 2019
Bruttotab		<u>-1.607</u>	<u>-66</u>
Resultat før finansielle poster		<u>-1.607</u>	<u>-66</u>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-253	-33.991
Finansielle omkostninger	4	<u>-51</u>	<u>0</u>
Resultat før skat		<u>-1.911</u>	<u>-34.057</u>
Skat af årets resultat	5	<u>46</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u><u>-1.865</u></u>	<u><u>-34.057</u></u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-1.865</u>	<u>-34.057</u>
		<u><u>-1.865</u></u>	<u><u>-34.057</u></u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

tkr.	Note	2020	2019
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	6		
Investeringsejendomme		<u>15.370</u>	<u>15.623</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>15.370</u>	<u>15.623</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		31	12.410
Udskudt skatteaktiv		<u>46</u>	<u>0</u>
		<u>77</u>	<u>12.410</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>49</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>77</u>	<u>12.459</u>
AKTIVER I ALT		<u>15.447</u>	<u>28.082</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

tkr.	Note	2020	2019
PASSIVER			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		43.480	43.480
Overført resultat		-35.922	-34.057
Egenkapital i alt		<u>7.558</u>	<u>9.423</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	13
Anden gæld		0	60
		<u>0</u>	<u>73</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.819	18.586
Anden gæld		70	0
		<u>7.889</u>	<u>18.586</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>7.889</u>	<u>18.659</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>15.447</u></u>	<u><u>28.082</u></u>
Kapitalberedskab	2		
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	3		
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	7		
Nærtstående parter	8		

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse

tkr.	Virksom- hedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	43.480	-34.057	9.423
Overført via resultatdisponering	0	-1.865	-1.865
Egenkapital 31. december 2020	43.480	-35.922	7.558

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Projektselskabet Marienlyst Joint Venture ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Bruttoftab

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

Bruttotab omfatter andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter distributionsomkostninger og omkostninger i forbindelse med salg, salgskampagner, administration, kontorlokaler, operationelle leasingaftaler mv.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder renter.

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 administrationselskab 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 1. januar – 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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af forbundne aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris eller kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen inkl. forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for korrektioner af skat vedrørende tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på baggrund af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt inden for overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen henholdsvis egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris ved anvendelse af den effektive rentes metode, så forskellen mellem kostprisen og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden sammen med renteomkostninger.

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

2 Kapitalberedskab

Selskabet har pr. 31. december 2020 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 2020 for Projektselskabet Marienlyst Joint Venture ApS.

Selskabet forventes at blive fusioneret med Ejendomsselskab for Marienlyst Badeanstalt af 1864 i 2021.

tkr.	2020	29/4 2019 - 31/12 2019
3 Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede		
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	0	0
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	45	0
Andre finansielle omkostninger	6	0
	51	0
5 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	-46	0
	-46	0

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

tkr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2020	49.614
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
Kostpris 31. december 2020	49.614
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	-33.991
Årets nedskrivninger	-253
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	-34.244
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	15.370

Centrale forudsætninger:

Investerings ejendommen består af byggerettigheder vedrørende Nordre Strandvej 2A og 2G, DK-3000 Elsinore. Byggeretterne omfatter opførelse af en ny hotel fløj samt direktørboliger på samlet 4.437 m² og skal anvendes primært til hotel drift. Ved værdiansættelse af byggeretterne er der anvendt en m² pris på DKK 30.827 svarende til en værdi på DKK 137 mio. hvilket er på niveau med m² prisen for den øvrige del af hotellet svarende til DKK 29.551. Ved opførelse af ombygningen er der budgetteret med en gennemsnitlig m² på DKK 27.309, svarende til en samlede kostpris på DKK 122 mio. Forskellen mellem kostprisen og den forventede dagsværdi af ombygningen udgøre den skønnede dagsværdi for byggerettighederne, svarende til DKK 15 mio. pr. 31.12.2020. Ved opgørelsen af dagsværdien af byggerettighederne har ledelsen anvendt Colliers som ekstern valuar.

Ombygningen af ejendommen udføres af Ejendomsselskab for Marienlyst Badeanstalt af 1864 på vegne af selskabet. Selskabet vil derfor modtage kontant betaling for udnyttelse af byggerettighederne.

7 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 selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

8 Nærtstående parter

Projektselskabet Marienlyst Joint Venture ApS nærtstående parter omfatter følgende:

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

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

Bestemmende indflydelse

Projektselskabet Marienlyst Joint Venture ApS er en del af koncernregnskabet for Midstar Hotels AB, Kungsgatan 35, 111 56 Stockholm, som er den mindste koncern, hvori virksomheden indgår som dattervirksomhed.

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