

Ejendomsselskabet Norden A/S

CVR-nr. 28694385

Store Strandstræde 20

1255 København K

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.05.2016

Dirigent

Navn: Peter Morten Andreassen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Norden A/S
Store Strandstræde 20
1255 København K

CVR-nr.: 28694385
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Lars Dalsgaard, formand
Erik Viftrup Søndergaard
Peter Morten Andreassen
Dan Holm Johansen

Direktion

Peter Morten Andreassen, adm. direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsselskabet Norden A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23.05.2016

Direktion

Peter Morten Andreassen
adm. direktør

Bestyrelse

Lars Dalsgaard
formand

Erik Viftrup Søndergaard

Peter Morten Andreassen

Dan Holm Johansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Norden A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Norden A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

København, den 23.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Steen Christensen
statsautoriseret revisor

Claus Jorch Andersen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet har som hovedformål at eje samtlige rettigheder til navnet og varemærket ”Ejendomsselskabet Norden” – inklusive alle afledte forbindelser heraf samt goodwill og knowhow knyttet hertil – at eje og/eller drive ejendomsselskaber og/eller ejendomsadministrationselskaber samt direkte eller indirekte at drive en anden virksomhed, der efter bestyrelsens skøn er forbundet dermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 1.916 t.kr., hvorefter egenkapitalen er positiv med 6.980 t.kr. Resultatet er som forventet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C om måling af kapitalandele i dattervirksomheder i henhold til indre værdis metode (equity-metoden).

Ejendomsselskabet Norden A/S har med henvisning til årsregnskabslovens § 110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab og med fradrag eller tillæg af afskrivninger på henholdsvis goodwill og negativ goodwill.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

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.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Nettoomsætning		8.475.774	7.196
Andre eksterne omkostninger		<u>(1.297.289)</u>	<u>(1.335)</u>
Bruttoresultat		7.178.485	5.861
Personaleomkostninger	1	(5.363.116)	(5.355)
Af- og nedskrivninger		<u>0</u>	<u>(60)</u>
Driftsresultat		1.815.369	446
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		878.199	719
Andre finansielle indtægter	2	348.164	581
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(750.189)</u>	<u>(826)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		2.291.543	920
Skat af ordinært resultat	4	<u>(375.724)</u>	<u>(95)</u>
Årets resultat		<u>1.915.819</u>	<u>825</u>
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		507.125	719
Overført resultat		<u>1.408.694</u>	<u>106</u>
		<u>1.915.819</u>	<u>825</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		9.552.633	4.045
Andre tilgodehavender		6.656.713	0
Finansielle anlægsaktiver	5	16.209.346	4.045
Anlægsaktiver		16.209.346	4.045
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	12.188
Andre tilgodehavender		1.731.825	447
Tilgodehavende selskabsskat		278.105	265
Periodeafgrænsningsposter		0	45
Tilgodehavender		2.009.930	12.945
Likvide beholdninger		179	4.466
Omsætningsaktiver		2.010.109	17.411
Aktiver		18.219.455	21.456

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	6	2.000.000	2.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.946.319	1.439
Overført overskud eller underskud		3.033.479	1.625
Egenkapital		<u>6.979.798</u>	<u>5.064</u>
Anden gæld		1.465.052	2.725
Langfristede gældsforpligtelser		<u>1.465.052</u>	<u>2.725</u>
Bankgæld		1.478.369	1.410
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.329.519	10.312
Skyldig selskabsskat		862.064	0
Anden gæld		2.104.653	1.945
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>9.774.605</u>	<u>13.667</u>
Gældsforpligtelser		<u>11.239.657</u>	<u>16.392</u>
Passiver		<u>18.219.455</u>	<u>21.456</u>
Eventualforpligtelser	7		
Ejerforhold	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis me- tode kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.000.000	1.439.194	1.624.785	5.063.979
Årets resultat	0	507.125	1.408.694	1.915.819
Egenkapital ultimo	2.000.000	1.946.319	3.033.479	6.979.798

Noter

	2015	2014
	kr.	t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og løn	5.340.497	5.329
Andre omkostninger til social sikring	28.830	26
Andre personaleomkostninger	(6.211)	0
	5.363.116	5.355
	2015	2014
	kr.	t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	277.612	574
Renteindtægter i øvrigt	70.552	7
	348.164	581
	2015	2014
	kr.	t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	560.970	649
Renteomkostninger i øvrigt	189.219	177
	750.189	826
	2015	2014
	kr.	t.kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	375.724	110
Ændring af udskudt skat	0	(15)
	375.724	95

Noter

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Andre tilgodehavender kr.
5. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	2.606.314	0
Tilgange	6.000.000	6.656.713
Afgange	(1.000.000)	0
Kostpris ultimo	7.606.314	6.656.713
Opskrivninger primo	1.439.194	0
Opskrivninger	878.199	0
Tilbageførsel ved afgange	(371.074)	0
Opskrivninger ultimo	1.946.319	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.552.633	6.656.713

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Dattervirksomheder:			
Ejendomsselskabet Norden I Management A/S	København	A/S	100,00
Ejendomsselskabet Norden VIII Komplementar A/S	København	A/S	100,00
Ejendomsselskabet Norden ATPFA Management A/S	København	A/S	100,00

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
6. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	2.000	1.000,00	2.000.000
	2.000		2.000.000

	2015 kr.
Bevægelser i virksomhedskapitalen	
Virksomhedskapital primo	2.000.000
Virksomhedskapital ultimo	2.000.000

Noter

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabs-skattelovens regler herom fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på ren-ter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

8. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Pan Management Care ApS

LD Equity Invest ApS

Dan Holm Johansen ApS