

Ejendomsselskabet Norden A/S

Hauser Plads 32, 1.
1127 København K
CVR-nr. 28694385

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.04.2019

Dirigent

Navn: Peter Morten Andreassen

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2018 | 7 |
| Balance pr. 31.12.2018 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse for 2018 | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Norden A/S
Hauser Plads 32, 1.
1127 København K

CVR-nr.: 28694385
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Lars Dalsgaard
Erik Viftrup Søndergaard
Peter Morten Andreassen

Direktion

Peter Morten Andreassen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30.04.2019

Direktion

Peter Morten Andreassen

Bestyrelse

Lars Dalsgaard

Erik Viftrup Søndergaard

Peter Morten Andreassen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Norden A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Norden A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, 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 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 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 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 brugerne 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 blandt andet 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 herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 30.04.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Claus Jorch Andersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33712

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet har som hovedformål at eje samtlige rettigheder til navnet og varemærket "Ejendomsselskabet Norden" - inklusiv alle afledte forbindelser heraf samt goodwill og knowhow knyttet hertil - at eje og/eller drive ejendomsselskaber og/eller ejendomsadministrationsselskaber 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 1.473 t.kr., hvorefter egenkapitalen er positiv med 6.481 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.

Resultatopgørelse for 2018

| | <u>Note</u> | <u>2018</u> <u>kr.</u> | <u>2017</u> <u>t.kr.</u> |
|---|-------------|---------------------------|-----------------------------|
| Nettoomsætning | | 7.376.148 | 7.273 |
| Andre eksterne omkostninger | | (961.594) | (1.330) |
| Bruttoresultat | | 6.414.554 | 5.943 |
| Personaleomkostninger | 1 | (5.125.714) | (5.426) |
| Driftsresultat | | 1.288.840 | 517 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 541.794 | 1.795 |
| Andre finansielle indtægter | 2 | 72.940 | 103 |
| Andre finansielle omkostninger | 3 | (217.747) | (498) |
| Resultat før skat | | 1.685.827 | 1.917 |
| Skat af årets resultat | 4 | (213.142) | (60) |
| Årets resultat | | 1.472.685 | 1.857 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret | | 4.300.000 | 1.000 |
| Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 0 | 795 |
| Overført resultat | | (2.827.315) | 62 |
| | | 1.472.685 | 1.857 |

Balance pr. 31.12.2018

| | <u>Note</u> | <u>2018</u> <u>kr.</u> | <u>2017</u> <u>t.kr.</u> |
|---|-------------|---------------------------|-----------------------------|
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 2.790.498 | 10.398 |
| Finansielle anlægsaktiver | 5 | 2.790.498 | 10.398 |
| Anlægsaktiver | | 2.790.498 | 10.398 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 2.099.216 | 832 |
| Tilgodehavende udbytte hos tilknyttede virksomheder | | 8.150.000 | 1.000 |
| Andre tilgodehavender | | 372.455 | 138 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | | 153.759 | 497 |
| Tilgodehavender | | 10.775.430 | 2.467 |
| Likvide beholdninger | | 2.301 | 2 |
| Omsætningsaktiver | | 10.777.731 | 2.469 |
| Aktiver | | 13.568.229 | 12.867 |

Balance pr. 31.12.2018

| | <u>Note</u> | <u>2018</u> <u>kr.</u> | <u>2017</u> <u>t.kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|-----------------------------|
| Virksomhedskapital | 6 | 2.000.000 | 2.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 0 | 2.792 |
| Overført overskud eller underskud | | 181.089 | 216 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | | 4.300.000 | 1.000 |
| Egenkapital | | <u>6.481.089</u> | <u>6.008</u> |
| | | | |
| Bankgæld | | 10.882 | 1.410 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 3.996.977 | 3.640 |
| Skyldig selskabsskat | | 111.602 | 53 |
| Anden gæld | | 2.967.679 | 1.756 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>7.087.140</u> | <u>6.859</u> |
| | | | |
| Gældsforpligtelser | | <u>7.087.140</u> | <u>6.859</u> |
| | | | |
| Passiver | | <u>13.568.229</u> | <u>12.867</u> |
| | | | |
| Eventualforpligtelser | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2018

| | Virksom- hedskapital kr. | Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr. | Overført overskud eller underskud kr. | Forslag til udbytte for regnskabs- året kr. |
|-------------------------------|---|---|--|--|
| Egenkapital primo | 2.000.000 | 2.792.391 | 216.013 | 1.000.000 |
| Udbetalt ordinært udbytte | 0 | 0 | 0 | (1.000.000) |
| Opløsning af opskrivninger | 0 | (2.792.391) | 2.792.391 | 0 |
| Årets resultat | 0 | 0 | (2.827.315) | 4.300.000 |
| Egenkapital ultimo | 2.000.000 | 0 | 181.089 | 4.300.000 |
| | | | | I alt kr. |
| Egenkapital primo | | | | 6.008.404 |
| Udbetalt ordinært udbytte | | | | (1.000.000) |
| Opløsning af opskrivninger | | | | 0 |
| Årets resultat | | | | 1.472.685 |
| Egenkapital ultimo | | | | 6.481.089 |

Noter

| | 2018 | 2017 |
|---|------------------|--------------|
| | kr. | t.kr. |
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Gager og lønninger | 5.100.265 | 5.397 |
| Andre omkostninger til social sikring | 25.449 | 29 |
| | 5.125.714 | 5.426 |
| | | |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | 4 | 4 |
| | | |
| | 2018 | 2017 |
| | kr. | t.kr. |
| 2. Andre finansielle indtægter | | |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 72.940 | 103 |
| | 72.940 | 103 |
| | | |
| | 2018 | 2017 |
| | kr. | t.kr. |
| 3. Andre finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 194.237 | 481 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 23.510 | 17 |
| | 217.747 | 498 |
| | | |
| | 2018 | 2017 |
| | kr. | t.kr. |
| 4. Skat af årets resultat | | |
| Aktuel skat | 277.843 | 60 |
| Regulering vedrørende tidligere år | (64.701) | 0 |
| | 213.142 | 60 |

Noter

| | Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr. |
|-------------------------------------|---|
| 5. Finansielle anlægsaktiver | |
| Kostpris primo | 7.606.314 |
| Overførsler | <u>(500.000)</u> |
| Kostpris ultimo | <u>7.106.314</u> |
| | |
| Opskrivninger primo | 2.792.390 |
| Overførsler | 500.000 |
| Udbytte | (8.150.000) |
| Årets opskrivninger | <u>541.794</u> |
| Opskrivninger ultimo | <u>(4.315.816)</u> |
| | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>2.790.498</u> |

| | Hjemsted | Rets- form | Ejer- andel % |
|--|-----------------|-----------------------|------------------------------|
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter: | | | |
| Ejendomsselskabet Norden I Management A/S | København | A/S | 100,0 |
| Ejendomsselskabet Norden VIII Komplementar A/S | København | A/S | 100,0 |
| Ejendomsselskabet Norden ATPFA Management A/S | København | A/S | 100,0 |

| | Antal | Pålydende værdi kr. | Nominel værdi kr. |
|------------------------------|---------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| 6. Virksomhedskapital | | | |
| Ordinære aktier | <u>2.000</u> | 1000 | <u>2.000.000</u> |
| | <u>2.000</u> | | <u>2.000.000</u> |

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger 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 i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet 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.

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 nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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.