

**Ejendomsselskabet Norden I  
Management A/S**

CVR-nr. 28 69 53 57

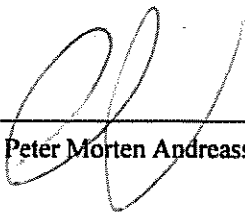
Hauser Plads 31, 1. sal.

1127 København K

**Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 09.02.2017

**Dirigent**



---

Peter Morten Andreassen

## **Indholdsfortegnelse**

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	10
Balance pr. 31.12.2016	11
Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2016	13
Noter	14
Anvendt regnskabspraksis	19

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsselskabet Norden I Management A/S  
Hauser Plads 31, 1. sal.  
1127 København K

CVR-nr.: 28 69 53 57

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### **Bestyrelse**

Christian Kruse-Madsen, formand  
Erik Viftrup Søndergaard  
Peter Morten Andreassen  
Dan Holm Johansen  
Lars Dalsgaard

### **Direktion**

Peter Morten Andreassen, administrerende direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 – 31.12.2016 for Ejendomsselskabet Norden I Management A/S.

Årsrapporten aflægges efter lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., herunder Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 09.02.2017

### Direktion



Peter Morten Andreassen  
administrerende direktør

### Bestyrelse



Christian Kruse-Madsen  
formand



Erik Viftrup Søndergaard



Lars Dalsgaard



Peter Morten Andreassen



Dan Holm Johansen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Norden I Management A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Norden I Management A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. og regnskabsbekendtgørelsen for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. og regnskabsbekendtgørelsen for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl.

#### 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 lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. og regnskabsbekendtgørelsen for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. 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 lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. og regnskabsbekendtgørelsen for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl.

## 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 kravene i loven om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. og regnskabsbekendtgørelsen for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 09.02.2017

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



Steen Christensen

statsautoriseret revisor



Claus Jorch Andersen

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at forestå forvaltningen af ejendomsfondene: Ejendomsselskabet Norden I K/S, Ejendomsselskabet Norden IV K/S, Ejendomsselskabet Norden VIII K/S, ATPFA K/S og ATP-IP P/S, herunder at varetage enhver opgave, som er nødvendig for kommanditselskabernes virksomhed, og som ikke er henlagt til kommanditselskabernes bestyrelse eller komplementar.

Selskabet har den 3. juli 2015 opnået Finanstilsynets tilladelse til at udøve forvaltningsvirksomhed, jævnfør § 6, stk. 1 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 597 t.kr., hvorefter egenkapitalen er positiv med 3.835 t.kr. Resultatet er som forventet. For 2017 forventes et positivt resultat på niveau med 2016.

### Bestyrelsens forslag til udbytte

Bestyrelsen foreslår vedtagelse af udbytte 0 kr. for året 2016.

### Begivenheder efter balancedagen

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

### Usikkerhed ved indregning og måling

Det er ledelsens vurdering, at der ikke er usikkerheder eller usædvanlige forhold, der har betydning for indregning og måling af indtægter, omkostninger, aktiver og forpligtelser.

### Risici

Det er ledelsens vurdering, at selskabet ikke er påvirket af særlige risici.



## Ledelsesberetning

### Ledeshverv

Oplysning om de ledeshverv, som bestyrelsen og direktionen beklæder i andre erhvervsdrivende virksomheder:

#### **Peter Morten Andreassen**

Medlem af bestyrelse og direktion i Ejendomsselskabet Norden A/S

Medlem af bestyrelse og direktion af Ejendomsselskabet Damsager P/S

Medlem af bestyrelse og direktion i Ejendomsselskabet Norden af 2008 P/S

Medlem af bestyrelse og direktion i Ejendomsselskabet Norden IV Komplementar A/S

Medlem af bestyrelse og direktion i Ejendomsselskabet Norden IX Invest P/S

Medlem af bestyrelse og direktion i Ejendomsselskabet Norden VIII Komplementar A/S

Medlem af bestyrelse og direktion i Ejendomsselskabet Norden I Komplementar af Marts 2008 A/S

Medlem af bestyrelse og direktion i Ejendomsselskabet Norden II Invest P/S

Medlem af bestyrelse og direktion i Ejendomsselskabet Norden III Invest P/S

Medlem af bestyrelse og direktion i Ejendomsselskabet Norden ATPFA Komplementar A/S

Medlem af bestyrelse og direktion i Skyline Komplementar ApS

Medlem af bestyrelse og direktion i Ejendomsselskabet Norden ATPFA Management A/S

Medlem af bestyrelsen og direktion i Ejendomsselskabet Norden X Invest P/S

Medlem af bestyrelsen og direktion i Ejendomsselskabet Norden XI Invest P/S

Medlem af bestyrelsen i Ejendomsselskabet Norden VI Invest P/S

Medlem af direktionen i ATP-IP P/S

Medlem af direktionen i ATP-IP Komplementar ApS

Medlem af bestyrelsen i ATPFA K/S

Medlem af bestyrelsen i Erik Olesens Ejendomsselskab A/S

Medlem af bestyrelsen i Sofiefonden

Medlem af bestyrelsen i Dades A/S

Medlem af bestyrelsen i K/S Retail Stores I, UK

Medlem af direktionen i Ejendomsselskabet Damsager Komplementar IVS

Medlem af bestyrelsen i K/S Astoria, København

Medlem af direktionen i Pan Management Care ApS

Medlem af bestyrelsen i Dansk Financia Aktieselskab for Administration og Kapitalanlæg

Medlem af bestyrelsen i Aktieselskabet Matr. Nr. 363 Vestervold Kvarter

Medlem af bestyrelsen i Helios Ejendomsselskab A/S

Medlem af bestyrelsen i Jensen & Møller Holding A/S

## Ledelsesberetning

### **Christian Kruse-Madsen**

- Medlem af bestyrelsen i Ejendomsselskabet Norden A/S
- Medlem af bestyrelsen i Ideas Denmark A/S
- Medlem af bestyrelsen i Foreign Property Value ApS
- Medlem af direktionen i Sofiefonden
- Medlem af direktionen i 16. December 2013 ApS
- Medlem af bestyrelsen i UK Properties ApS
- Medlem af direktionen i 17. December 2012 ApS
- Medlem af bestyrelsen i Jensen & Møller Holding A/S
- Medlem af bestyrelsen og direktionen i Ejendomsaktieselskabet af 17/12 1973
- Medlem af bestyrelsen og direktionen i Ejendomsselskabet Scandinavia A/S
- Medlem af bestyrelsen i Bækgården Holding ApS
- Medlem af bestyrelsen i K/S Walthamstow
- Medlem af direktionen i Foreign Property UK ApS
- Medlem af direktionen i Walthamstow Komplementar ApS

### **Erik Viftrup Søndergaard**

- Medlem af bestyrelsen i Ejendomsselskabet Norden A/S
- Medlem af bestyrelsen i Ejendomsselskabet Norden af 2008 P/S
- Medlem af bestyrelsen i Ejendomsselskabet Norden IV Komplementar A/S
- Medlem af bestyrelsen i Ejendomsselskabet Norden IX Invest P/S
- Medlem af bestyrelsen i Ejendomsselskabet Norden I Komplementar af Marts 2008 A/S
- Medlem af bestyrelsen i Ejendomsselskabet Norden II Invest P/S
- Medlem af bestyrelsen i Ejendomsselskabet Norden III Invest P/S
- Medlem af bestyrelsen i Ejendomsselskabet Norden ATPFA Komplementar A/S
- Medlem af bestyrelsen i Skyline Komplementar ApS
- Medlem af bestyrelsen i Ejendomsselskabet Norden ATPFA Management A/S
- Medlem af bestyrelsen i Ejendomsselskabet Norden X Invest P/S
- Medlem af bestyrelsen i Ejendomsselskabet Norden XI Invest P/S
- Medlem af bestyrelsen og direktionen i Ejendomsselskabet Norden VI Invest P/S
- Medlem af ledelsen i EVS ApS
- Medlem af direktionen i ApS af 8/4 2004
- Medlem af ledelsen i I/S Difko Samsø I

## Ledelsesberetning

### Dan Holm Johansen

Medlem af bestyrelsen i Ejendomsselskabet Norden A/S  
Medlem af bestyrelsen i Ejendomsselskabet Norden af 2008 P/S  
Medlem af bestyrelsen i Ejendomsselskabet Norden IV Komplementar A/S  
Medlem af bestyrelsen i Ejendomsselskabet Norden IX Invest P/S  
Medlem af bestyrelsen i Ejendomsselskabet Norden VIII Komplementar A/S  
Medlem af bestyrelsen i Ejendomsselskabet Norden I Komplementar af Marts 2008 A/S  
Medlem af bestyrelsen i Ejendomsselskabet Norden II Invest P/S  
Medlem af bestyrelsen i Ejendomsselskabet Norden III Invest P/S  
Medlem af bestyrelsen i Ejendomsselskabet Norden ATPFA Komplementar A/S  
Medlem af bestyrelsen i Skyline Komplementar ApS  
Medlem af bestyrelsen i Ejendomsselskabet Norden ATPFA Management A/S  
Medlem af bestyrelsen i Ejendomsselskabet Norden VI Invest P/S  
Medlem af bestyrelsen i Komplementarselskabet Vindinvest ApS  
Medlem af bestyrelsen i Ejendomsselskabet Norden X Invest P/S  
Medlem af bestyrelsen i Ejendomsselskabet Norden XI Invest P/S  
Medlem af bestyrelsen i K/S Vindinvest 21  
Medlem af direktionen i Dan Holm Johansen ApS

### Lars Dalsgaard

Medlem af bestyrelsen i Ejendomsselskabet Norden A/S  
Medlem af bestyrelsen i Ejendomsselskabet Norden af 2008 P/S  
Medlem af bestyrelsen i Ejendomsselskabet Norden IV Komplementar A/S  
Medlem af bestyrelsen i Ejendomsselskabet Norden IX Invest P/S  
Medlem af bestyrelsen i Ejendomsselskabet Norden VIII Komplementar A/S  
Medlem af bestyrelsen i Ejendomsselskabet Norden I Komplementar af Marts 2008 A/S  
Medlem af bestyrelsen i Ejendomsselskabet Norden ATPFA Komplementar A/S  
Medlem af bestyrelsen i Skyline Komplementar ApS  
Medlem af bestyrelsen i Ejendomsselskabet Norden ATPFA Management A/S  
Medlem af bestyrelsen i Ejendomsselskabet Norden II Invest P/S  
Medlem af bestyrelsen i Ejendomsselskabet Norden III Invest P/S  
Medlem af bestyrelsen i Ejendomsselskabet Norden X Invest P/S  
Medlem af bestyrelsen i Ejendomsselskabet Norden XI Invest P/S  
Medlem af bestyrelsen og direktionen i Ejendomsselskabet Norden VI Invest P/S  
Medlem af direktionen i Lars Dalsgaard ApS  
Medlem af direktionen i LD Equity ApS  
Medlem af bestyrelsen i K/S Vestergade 4, Maribo  
Medlem af direktionen i Vestergade 4, Maribo ApS  
Medlem af direktionen i Jaxier ApS  
Medlem af direktionen i Jax Ejendomme ApS

**Resultatopgørelse for 2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Administrationshonorar	2	9.619.782	8.357
Udgifter til personale og administration	3	<u>(9.144.549)</u>	<u>(7.933)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>475.233</b>	<b>424</b>
<b>Af- og nedskrivninger</b>		<b><u>(17.148)</u></b>	<b><u>(26)</u></b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>458.085</b>	<b>398</b>
Andre finansielle indtægter	4	314.722	400
Andre finansielle omkostninger		<u>(3.175)</u>	<u>(2)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>769.632</b>	<b>796</b>
Skat af ordinært resultat	5	<u>(172.498)</u>	<u>(189)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>597.134</u></b>	<b><u>607</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		<u>597.134</u>	<u>607</u>
		<b><u>597.134</u></b>	<b><u>607</u></b>
<b>Totalindkomst</b>			
Årets resultat		597.134	607
Anden totalindkomst		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets totalindkomst</b>		<b><u>597.134</u></b>	<b><u>607</u></b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<b>Note</b>	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 t.kr.</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>68.594</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<u><b>68.594</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>68.594</b></u>	<u><b>0</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.615.781	2.937
Udskudt skatteaktiv		6.242	13
Andre tilgodehavender		1.346.762	180
Periodeafgrænsningsposter		<u>5.942</u>	<u>78</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>4.974.727</b></u>	<u><b>3.208</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>7</b>	<u><b>2.728.307</b></u>	<u><b>2.362</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>7.703.034</b></u>	<u><b>5.570</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><u><b>7.771.628</b></u></u>	<u><u><b>5.570</b></u></u>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	8	1.500.000	1.500
Overført overskud eller underskud		2.335.234	1.738
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
<b>Egenkapital</b>		<u><b>3.835.234</b></u>	<u><b>3.238</b></u>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		<b>1.114.611</b>	<b>0</b>
Skyldig selskabsskat		165.980	189
Anden gæld		<u>2.655.803</u>	<u>2.143</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>3.936.394</b></u>	<u><b>2.332</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u><b>3.936.394</b></u>	<u><b>2.332</b></u>
<b>Passiver</b>		<u><u><b>7.771.628</b></u></u>	<u><u><b>5.570</b></u></u>
Hoved- og nøgletal	1		
Kernekapital og kapitalbehov	9		
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	10		
Ejerforhold	11		
Transaktioner med nærtstående parter	12		
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	13		

**Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2016**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	1.500.000	1.738.100	0	3.238.100
Årets resultat	0	597.134	0	597.134
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.500.000</b>	<b>2.335.234</b>	<b>0</b>	<b>3.835.234</b>

## Noter

	<u>2016</u> t.kr.	<u>2015</u> t.kr.	<u>2014</u> t.kr.	<u>2013</u> t.kr.	<u>2012</u> t.kr.
<b>1. Hoved- og nøgletal</b>					
<b>Hovedtal</b>					
Nettorente- og gebyrindtægter samt administrationsgebyrer	9.620	8.357	9.254	7.581	8.126
Udgifter til personale og administration	(9.145)	(7.933)	(8.787)	(7.194)	(7.713)
Årets resultat	597	607	624	498	486
Egenkapital	3.835	3.238	1.631	1.007	1.209
Aktiver i alt	7.772	5.570	5.258	5.335	5.683
<b>Nøgletal</b>					
Solvensprocent	49	58	31	19	21
Egenkapitalforrentning før skat	20	25	51	66	54
Egenkapitalforrentning efter skat	16	19	38	49	40
Indtjening pr. omkostningskrone (%)	6,5	7,7	7,1	6,9	6,3
Balancesum i forvaltede fonde	6.614.000	6.532.000	5.775.000	6.248.000	6.090.000

## 2. Administrationshonorar

Administrationshonorar kan opdeles som følger på de forvaltede ejendomsfonde:

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
Ejendomsselskabet Norden I K/S	1.994.641	2.615
Ejendomsselskabet Norden IV K/S	2.851.315	4.429
Ejendomsselskabet Norden VIII K/S	4.038.777	649
ATP-IP K/S	735.049	664
	<u>9.619.782</u>	<u>8.357</u>

Ud over de indregnede administrationsgebyrer har selskabet modtaget omkostningsrefusion fra Ejendomsselskabet Norden ATPFA Management A/S. Omkostningsrefusion fra Ejendomsselskabet Norden ATPFA Management A/S udgør 3.144 t.kr. for 2016 (2015: 3.458 t.kr.).



## Noter

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>3. Udgifter til personale og administration</b>		
Personaleudgifter	1.001.816	1.028
Administrationsudgifter	<u>8.142.733</u>	<u>6.905</u>
	<u><b>9.144.549</b></u>	<u><b>7.933</b></u>
<b>Personaleudgifter</b>		
Løn	929.546	969
Pension	52.898	47
Andre udgifter til lønsumsafgift og social sikring	<u>19.372</u>	<u>12</u>
	<u><b>1.001.816</b></u>	<u><b>1.028</b></u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede i året	2	2
Vederlag til direktion og bestyrelse	0	0

Selskabets direktør og bestyrelsen er ikke særskilt aflønnet, idet Ejendomsselskabet Norden A/S varetager de opgaver, der normalt ligger hos direktion og bestyrelse. Oplysninger om aftalen med Ejendomsselskabet Norden A/S fremgår af note 12.

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>4. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>314.722</u>	<u>400</u>
	<u><b>314.722</b></u>	<u><b>400</b></u>
<b>5. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	165.980	189
Ændring af udskudt skat	<u>6.518</u>	<u>0</u>
	<u><b>172.498</b></u>	<u><b>189</b></u>
<b>Afstemning af årets skatteudgift</b>		
22% af årets resultat før skat (2015: 23,5%)	169.319	187
22% af permanente afvigelser (2015: 23,5%)	<u>3.179</u>	<u>2</u>
	<u><b>172.498</b></u>	<u><b>189</b></u>

## Noter

	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</b>
	<u>kr.</u>
<b>6. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	491.196
Kostpris tilgang	<u>85.742</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>576.938</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	(491.196)
Årets afskrivninger	<u>(17.148)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>(508.344)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>68.594</u></b>

	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 t.kr.</b>
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>7. Likvide beholdninger</b>		
Anfordringstilgodehavende hos kreditinstitutter	<u>2.728.307</u>	<u>2.362</u>
	<b><u>2.728.307</u></b>	<b><u>2.362</u></b>

Heraf er 2,2 mio.kr. anbragt på en særlig konto til dækning af kapitalkrav iht. FAIF-loven.

	<b>Antal kr.</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominel værdi kr.</b>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>8. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære aktier	<u>1.500</u>	<u>1.000,00</u>	<u>1.500.000</u>
	<b><u>1.500</u></b>		<b><u>1.500.000</u></b>

Selskabets aktiekapital er ikke opdelt i klasser.

## Noter

	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
<b>9. Kernekapital og kapitalbehov</b>		
Egenkapital	3.835.234	3.238
Foreslået udbytte	0	0
Udskudte skatteaktiver	<u>(6.242)</u>	<u>(13)</u>
<b>Kernekapital</b>	<u><b>3.828.992</b></u>	<u><b>3.225</b></u>
<b>Basiskapital</b>	<u><b>3.828.992</b></u>	<u><b>3.225</b></u>
<b>Kapitalkrav</b>	<u><b>1.989.648</b></u>	<u><b>2.203</b></u>

## 10. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Ejendomsselskabet Norden A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Herudover påhviler der ikke selskabet eventualforpligtelser.

## 11. Ejerforhold

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

Ejendomsselskabet Norden A/S, København.

## Noter

### 12. Transaktioner med nærtstående parter

Selskabet har haft transaktioner med Ejendomsselskabet Norden A/S-koncernen. Transaktioner med nærtstående parter er foretaget på markedsmæssige vilkår eller omkostningsdækket basis og efter kontraktlig aftale mellem virksomhederne, medmindre transaktionerne er ubetydelige.

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
Honorar til Ejendomsselskabet Norden A/S	(6.902.036)	(6.876)
Omkostningsrefusion fra Norden ATPFA Management A/S	3.144.634	3.458
Renter af tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed	314.772	400
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder ultimo	3.615.781	2.937
Gæld til tilknyttede virksomheder ultimo	1.114.611	0

### 13. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Revision	115.000	98
Andre erklæringer med sikkerhed	50.000	50
Skatterådgivning	0	0
Andre ydelser end revision	<u>30.000</u>	<u>10</u>
	<u>195.000</u>	<u>158</u>

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., herunder bekendtgørelse om generelle regler for årsrapport for forvaltere af alternative investeringsfonde og Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle årsrapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl.

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

### Administrationsgebyrer

Administrationsgebyrer indregnes i resultatopgørelsen eksklusive moms, når levering af aftalte ydelser har fundet sted, og indtægten kan opgøres pålideligt i henhold til de indgåede aftaler.

### Udgifter til personale og administration

Udgifter til personale og administration omfatter omkostninger til administration, der omfatter personale, omkostninger til kontorlokaler, it, andre kontormaskiner og inventar m.v.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle 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 anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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.

## 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.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### 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.

### Hoved- og nøgletal

Hoved- og nøgletal er defineret således:

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtrykker
Egenkapitalens forrentning før skat (%)	$= \frac{\text{Årets resultat før skat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.
Egenkapitalens forrentning efter skat (%)	$= \frac{\text{Årets resultat efter skat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.
Solvensprocent (%)	$= \frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke.
Indtjening pr. omkostningskr.	$= \frac{\text{Årets resultat efter skat} \times 100}{\text{Udgifter til personale og administration}}$	Virksomhedens indtjening pr. omkostningskrone

# Følgeskema til penge-, realkreditinstitutter & fondsmægler-selskabers indsendelse af årsrapport til Finanstilsynet

Skemaet udfyldes og medsendes ved indsendelse pr. brev.

Virksomhed:

FT. nr.:

CVR. nr.:

Regnskabsår:

Virksomheden bekræfter hermed at vi fremsender (sæt x):

**Årsrapport for den finansielle virksomhed:**

Årsrapporten (inkl. evt. koncernregnskab) skal i den form, hvori den er forelagt og godkendt af bestyrelsen, indsendes i to eksemplarer til Finanstilsynet uden ugrundet ophold efter det bestyrelsesmøde, hvor årsrapporten er endeligt godkendt. Virksomheden er forpligtet til at opbevare et underskrevet eksemplar af årsrapporten.

Den reviderede og godkendte årsrapport (inkl. evt. koncernregnskab) skal indsendes til Finanstilsynet i tre eksemplarer uden ugrundet ophold efter endelig godkendelse. Årsrapporten skal være modtaget i Finanstilsynet senest 4 måneder efter regnskabsårets afslutning. Finanstilsynet videregiver det ene eksemplar til Erhvervsstyrelsen, hvor årsrapporten er offentlig tilgængelig efter de af styrelsen herfor fastsatte regler. Virksomheden er forpligtet til at opbevare et underskrevet eksemplar af årsrapporten.

**Årsrapport for dattervirksomheder, der ikke er finansielle virksomheder:**

Et eksemplar af årsrapporten (inkl. evt. koncernregnskab) for samtlige de af virksomhedens dattervirksomheder, der ikke er finansielle virksomheder omfattet af Finanstilsynets tilsyn, skal indsendes til Finanstilsynet samtidig med indsendelsen af den reviderede og endeligt godkendte årsrapport. Virksomheden er forpligtet til at opbevare et underskrevet eksemplar af årsrapporterne.

Ved indsendelse af årsrapport for dattervirksomheder, der ikke er finansielle virksomheder, skal navnene for samtlige dattervirksomheder anføres på oversigten nedenfor:

**Navne på dattervirksomheder:**

--

**Bemærk:** Finanstilsynet videregiver ikke årsrapporter for dattervirksomheder, der ikke selv er finansielle virksomheder til Erhvervsstyrelsen, da sådanne virksomheder ikke er omfattet af Finanstilsynets tilsyn. **Dattervirksomheder, der ikke er finansielle virksomheder omfattet af Finanstilsynets tilsyn, skal selv sende et eksemplar af årsrapporten til offentliggørelse hos Erhvervsstyrelsen.**



### Årsrapport for finansielle holdingvirksomheder:

- Årsrapporten (inkl. evt. koncernregnskab) skal i den form, hvori den er forelagt og godkendt af bestyrelsen, indsendes i to eksemplarer til Finanstilsynet uden ugrundet ophold efter det bestyrelsesmøde, hvor årsrapporten er endeligt godkendt. Virksomheden er forpligtet til at opbevare et underskrevet eksemplar af årsrapporten.
- Den reviderede og godkendte årsrapport (inkl. evt. koncernregnskab) skal indsendes til Finanstilsynet i tre eksemplarer uden ugrundet ophold efter endelig godkendelse. Årsrapporten skal være modtaget i Finanstilsynet senest 4 måneder efter regnskabsårets afslutning. Finanstilsynet videresender det ene eksemplar til Erhvervsstyrelsen, hvor årsrapporten er offentlig tilgængelig efter de af styrelsen herfor fastsatte regler. Virksomheden er forpligtet til at opbevare et underskrevet eksemplar af årsrapporten.

### Revisionsprotokollater:

- Kopi af den eksterne revisors revisionsprotokollat vedrørende årsrapporten. Revisionsprotokollater indsendes samtidigt med den bestyrelsesgodkendte årsrapport. Virksomheden er forpligtet til at opbevare et underskrevet eksemplar af revisionsprotokollatet.
- Kopi af den interne revisionschefs revisionsprotokollat vedrørende årsrapporten. Revisionsprotokollater indsendes samtidigt med den bestyrelsesgodkendte årsrapport. Virksomheden er forpligtet til at opbevare et underskrevet eksemplar af revisionsprotokollatet.

### Værdipapirhandlere:

- Erklæring fra den eksterne revision til Finanstilsynet om, hvorvidt værdipapirhandleren overholder §§ 11-14 i bekendtgørelse om de organisatoriske krav til og betingelserne for drift af virksomhed som værdipapirhandler.

### Kontaktperson for det indsendte materiale:

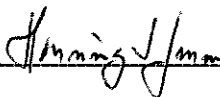
Navn Lars Dalsgaard, Henning I. Jensen

E-mail-adresse ld@norden.dk, hij@cej.dk

Tlf.nr. 53555949, 33707716

02/28/2017

Henning I. Jensen



Dato:

Underskrift



Finanstilsynet  
Århusgade 110  
2100 København Ø


28. februar 2017  
Ejd.nr. 1501  
Dir. t: 33707716  
e:hij@cej.dk

OVERBRINGES

**Ejendomsselskabet Norden I Management A/S, CVR-nr. 28 69 53 57, FT-nr. 23063**

På vegne af Ejendomsselskabet Norden I Management A/S overbringes hermed 3 eksemplarer af den reviderede og godkendte årsrapport samt kopi af den eksterne revisors revisionsprotokollat vedrørende årsrapporten.

Med venlig hilsen

  
Henning Ingemann Jensen  
Controller