

**Ejendomsselskabet Norden I
Management A/S**

CVR-nr. 28 69 53 57

Hauser Plads 32, 1. sal.

1127 København K

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 05.03.2018

Dirigent



Christian Kruse-Madsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017	9
Balance pr. 31.12.2017	11
Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2017	13
Noter	14
Anvendt regnskabspraksis	19

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Norden I Management A/S

Hauser Plads 32, 1. sal.

1127 København K

CVR-nr.: 28 69 53 57

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Christian Kruse-Madsen, formand

Lars Dalgaard

Peter Morten Andreassen

Erik Viftrup Søndergaard

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 01.01.2017 – 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 05.03.2018

Direktion



Peter Morten Andreassen
administrerende direktør

Bestyrelse



Christian Kruse-Madsen
formand



Lars Dalsgaard



Peter Morten Andreassen



Erik Viftrup Søndergaard

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 01.01.2017 – 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 – 31.12.2017 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

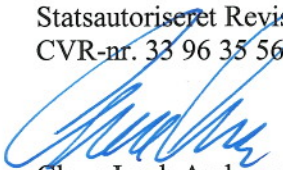
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i loven om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. og regnskabsbekendtgørelsen for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 05.03.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



Claus Jorch Andersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 33712

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at forestå forvaltningen af ejendomsfondene: 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 452 t.kr., hvorefter egenkapitalen er positiv med 4.287 t.kr. Resultatet er som forventet. For 2018 forventes et positivt resultat på niveau med 2017.

Bestyrelsens forslag til udbytte

Bestyrelsen foreslår vedtagelse af udbytte 0 kr. for året 2017.

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

Ledelseshverv

Oplysning om de ledelseshverv, 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 VIII Komplementar 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 bestyrelse og direktion 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 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
Likvidator for Holdingselskabet Tyske Ejendomme ApS under frivillig likvidation
Likvidator for Advokatfirmaet Janne Rützou ApS under frivillig likvidation
Likvidator for Ejendomsselskabet Berlin Neukölln ApS under frivillig likvidation
Likvidator for Ejendomsselskabet Wildenbruchplatz ApS under frivillig likvidation
Likvidator for Ejendomsselskabet Helios Berlin Köpenick ApS under frivillig likvidation
Likvidator for Ployfa ApS under frivillig likvidation

Lars Dalsgaard

Medlem af bestyrelsen i Ejendomsselskabet Norden A/S
Medlem af bestyrelsen i Ejendomsselskabet Norden af 2008 P/S (fratrådt 25/1/2018)
Medlem af bestyrelsen i Ejendomsselskabet Norden IV Komplementar A/S
Medlem af bestyrelsen i Ejendomsselskabet Norden VIII Komplementar 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 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

Ledelsesberetning

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 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 og direktionen i Ejendomsselskabet Norden VI Invest P/S

Medlem af direktionen i EVS ApS

Medlem af direktionen i ApS af 8/4 2004

Medlem af ledelsen i I/S Difko Samsø I

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Administrationshonorar	2	7.465.846	9.620
Udgifter til personale og administration	3	<u>(7.120.999)</u>	<u>(9.145)</u>
Bruttoresultat		344.847	475
Af- og nedskrivninger		<u>(12.749)</u>	<u>(17)</u>
Resultat før finansielle poster		332.098	458
Andre finansielle indtægter	4	354.685	314
Andre finansielle omkostninger		<u>(110.901)</u>	<u>(3)</u>
Resultat før skat		575.882	769
Skat af ordinært resultat	5	<u>(124.285)</u>	<u>(172)</u>
Årets resultat		<u>451.597</u>	<u>597</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		<u>451.597</u>	<u>597</u>
		<u>451.597</u>	<u>597</u>
Totalindkomst			
Årets resultat		451.597	597
Anden totalindkomst		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets totalindkomst		<u>451.597</u>	<u>597</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		153.845	68
Materielle anlægsaktiver	6	153.845	68
Anlægsaktiver		153.845	68
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.734.045	3.616
Udskudt skatteaktiv		119	6
Andre tilgodehavender		2.168.935	1.347
Periodeafgrænsningsposter		125.468	6
Tilgodehavender		4.028.567	4.975
Likvide beholdninger	7	2.897.945	2.728
Omsætningsaktiver		6.926.512	7.703
Aktiver		7.080.357	7.771

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	8	1.500.000	1.500
Overført overskud eller underskud		2.786.831	2.335
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital		<u>4.286.831</u>	<u>3.835</u>
Leverandørgæld		208.500	333
Gæld til tilknyttede virksomheder		47.891	1.114
Skyldigt sambeskatningsbidrag		118.162	166
Anden gæld		<u>2.418.973</u>	<u>2.323</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.793.526</u>	<u>3.936</u>
Gældsforpligtelser		<u>2.793.526</u>	<u>3.936</u>
Passiver		<u><u>7.080.357</u></u>	<u><u>7.771</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. 31.12.2017

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.500.000	2.335.234	0	3.835.234
Årets resultat	0	451.597	0	451.597
Egenkapital ultimo	1.500.000	2.786.831	0	4.286.831

Noter

	<u>2017</u> t.kr.	<u>2016</u> t.kr.	<u>2015</u> t.kr.	<u>2014</u> t.kr.	<u>2013</u> t.kr.
1. Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Nettorente- og gebyrindtægter samt administrationsgebyrer	7.466	9.620	8.357	9.254	7.581
Udgifter til personale og administration	(7.121)	(9.145)	(7.933)	(8.787)	(7.194)
Årets resultat	452	597	607	624	498
Egenkapital	4.287	3.835	3.238	1.631	1.007
Aktiver i alt	7.080	7.772	5.570	5.258	5.335
Nøgletal					
Solvensprocent	61	49	58	31	19
Egenkapitalforrentning før skat	13	20	25	51	66
Egenkapitalforrentning efter skat	11	16	19	38	49
Indtjening pr. omkostningskrone (%)	6,3	6,5	7,7	7,1	6,9
Balancesum i forvaltede fonde	556.578	364.012	443.445	327.155	863.919

2. Administrationshonorar

Administrationshonorar kan opdeles som følger på de forvaltede ejendomsfonde:

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
Ejendomsselskabet Norden I K/S	670.690	1.995
Ejendomsselskabet Norden IV K/S	1.211.481	2.851
Ejendomsselskabet Norden VIII K/S	4.669.926	4.039
ATP-IP K/S	913.749	735
	<u>7.465.846</u>	<u>9.620</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 3.746 t.kr. for 2017 (2016: 3.144 t.kr.).

Noter

	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
3. Udgifter til personale og administration		
Personaleudgifter	567.468	1.002
Administrationsudgifter	<u>6.553.531</u>	<u>8.143</u>
	<u>7.120.999</u>	<u>9.145</u>
Personaleudgifter		
Løn	479.992	930
Pension	53.404	53
Andre udgifter til lønsumsafgift og social sikring	<u>34.072</u>	<u>19</u>
	<u>567.468</u>	<u>1.002</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede i året	2	2
Vederlag til bestyrelsesformand	100.000	0

Selskabets direktør og øvrige bestyrelse 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>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
4. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>354.685</u>	<u>314</u>
	<u>354.685</u>	<u>314</u>
	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
5. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	97.709	0
Andre finansielle omkostninger	<u>13.492</u>	<u>3</u>
	<u>110.901</u>	<u>3</u>

Noter

6. Skat af ordinært resultat

Aktuel skat	118.162	166
Ændring af udskudt skat	6.123	6
	<u>124.285</u>	<u>172</u>

Afstemning af årets skatteudgift

22% af årets resultat før skat (2017: 22%)	126.694	169
22% af permanente afvigelser (2017: 22%)	(2.409)	3
	<u>124.285</u>	<u>172</u>

**Andre anlæg,
driftsmateriel
og inventar
kr.**

7. Materielle anlægsaktiver

Kostpris primo	576.938
Kostpris tilgang	128.000
Kostpris afgang	<u>(491.196)</u>
Kostpris ultimo	<u>213.742</u>
Af- og nedskrivninger primo	(508.344)
Årets afskrivninger tilgang	(42.749)
Årets afskrivninger afgang	<u>491.196</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(59.897)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>153.845</u>

**2017
kr.**

**2016
t.kr.**

8. Likvide beholdninger

Anfordringstilgodehavende hos kreditinstitutter	<u>2.897.945</u>	<u>2.728</u>
	<u>2.897.945</u>	<u>2.728</u>

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

Noter

	<u>Antal kr.</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
9. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	1.500	1.000,00	1.500.000
	<u>1.500</u>		<u>1.500.000</u>

Selskabets aktiekapital er ikke opdelt i klasser.

	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
10. Kernekapital og kapitalbehov		
Egenkapital	4.286.831	3.835
Foreslået udbytte		0
Udskudte skatteaktiver	119	(6)
Kernekapital	<u>4.286.950</u>	<u>3.829</u>
Basiskapital	<u>4.296.950</u>	<u>3.829</u>
Kapitalkrav	<u>2.290.424</u>	<u>1.990</u>

11. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Ejendomsselskabet Norden A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens 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.

12. Ejerforhold

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

Ejendomsselskabet Norden A/S, København.

Noter

13. 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.

	2017	2016
	kr.	t.kr.
Honorar til Ejendomsselskabet Norden A/S	(6.922.721)	(6.902)
Omkostningsrefusion fra Norden ATPFA Management A/S	3.746.018	3.145
Renter af tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	354.685	315
Renter af gæld til tilknyttede virksomheder	97.409	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder ultimo	1.734.045	3.616
Gæld til tilknyttede virksomheder ultimo	47.890	1.115

14. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Revision	155.000	155
Andre erklæringer med sikkerhed	0	0
Skatterådgivning	20.000	20
Andre ydelser end revision	33.500	20
	208.500	195

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 eksklusiv 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 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.

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 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.

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