EjendomsSelskabet Norden II Invest P/S

c/o EjendomsSelskabet Norden ATPFA Management A/S, Hauser Plads 32, 1. sal, 1127 København K

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 30 58 74 05

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31/1 2018

Peter Morten Andreassen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsregnskabet	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for EjendomsSelskabet Norden II Invest P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. januar 2018

Direktion

Peter Morten Andreassen
adm. direktør

Bestyrelse

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partnerne i EjendomsSelskabet Norden II Invest P/S

Konklusion
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for EjendomsSelskabet Norden II Invest P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis (”regnskabet”).

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

Udtalelse om ledelsesberetningen
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsens ansvar for regnskabet
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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet
Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 31. januar 2018
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor
mne13914

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne32806

Selskabsoplysninger

Selskabet	EjendomsSelskabet Norden II Invest P/S c/o EjendomsSelskabet Norden ATPFA Management A/S Hauser Plads 32, 1. sal 1127 København K Telefon: 33 69 41 41 Hjemmeside: www.norden.dk CVR-nr.: 30 58 74 05 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København Komplementar: Skyline Komplementar ApS
Bestyrelse	Lars Dalsgaard, formand Erik Viftrup Søndergaard Dan Holm Johansen Peter Morten Andreassen
Direktion	Peter Morten Andreassen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2017	2016	2015	2014	2013
	Mio. DKK	Mio. DKK	Mio. DKK	Mio. DKK	Mio. DKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	119	125	123	122	111
Resultat af ordinær primær drift	201	116	197	56	95
Resultat før finansielle poster	201	116	197	56	95
Årets resultat	198	112	193	51	90
Balance					
Balancesum	2.330	2.239	2.236	2.149	2.207
Egenkapital	1.617	1.419	1.307	1.114	1.062
Investering i materielle anlægsaktiver	0	0	0	2	145
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	8,6%	5,2%	8,8%	2,6%	4,3%
Soliditetsgrad	69,4%	63,4%	58,5%	51,8%	48,1%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Årsrapporten for EjendomsSelskabet Norden II Invest P/S for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og investere i ejendomme samt al virksomhed, som efter bestyrelsens skøn er beslægtet hermed.

ATPFA K/S er etableret medio 2007 med henblik på erhvervelse af 224 ejendomme fra TDC A/S.

EjendomsSelskabet Norden II Invest P/S er et 100 % ejet datterselskab af ATPFA K/S.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på TDKK 197.855, heraf værdireguleringer på TDKK 98.694, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på TDKK 1.616.983.

Markedsrisici

En væsentlig del af den samlede ejendomsportefølje er udlejet til TDC A/S. Lejekontrakterne med TDC reguleres med udviklingen i nettoprisindekset, dog minimum 0 % og maksimalt 4 %.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

For 2018 forventes et årsresultat før værdireguleringer og eventuelle salgsavancer på et lavere niveau end 2017.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017	2016
		TDKK	TDKK
Nettoomsætning		**118.614**	**124.986**
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-14.044	-8.620
Andre eksterne omkostninger		-1.978	-1.650
Bruttoresultat før værdireguleringer		**102.592**	**114.716**
Værdireguleringer af investeringsaktiver		98.694	1.422
Bruttoresultat efter værdireguleringer		**201.286**	**116.138**
Finansielle omkostninger	1	-3.431	-3.820
Resultat før skat		**197.855**	**112.318**
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		**197.855**	**112.318**

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017	2016
		TDKK	TDKK
Investeringsejendomme		2.301.082	2.202.388
Materielle anlægsaktiver	2	**2.301.082**	**2.202.388**
Anlægsaktiver		**2.301.082**	**2.202.388**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		27.293	3.988
Tilgodehavender		**27.293**	**3.988**
Likvide beholdninger		**1.851**	**32.621**
Omsætningsaktiver		**29.144**	**36.609**
Aktiver		**2.330.226**	**2.238.997**

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017	2016
		TDKK	TDKK
Selskabskapital		1.000	1.000
Overført resultat		1.615.983	1.418.129
Egenkapital		**1.616.983**	**1.419.129**
Modtagne forudbetalinger fra kunder		17.439	17.145
Langfristede gældsforpligtelser	4	**17.439**	**17.145**
Kreditinstitutter		4.654	8.457
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.937	4.276
Gæld til tilknyttede virksomheder		683.213	789.990
Kortfristede gældsforpligtelser		**695.804**	**802.723**
Gældsforpligtelser		**713.243**	**819.868**
Passiver		**2.330.226**	**2.238.997**
Resultatdisponering	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Nærtstående parter	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	1.000	1.418.128	1.419.128
Årets resultat	0	197.855	197.855
Egenkapital 31. december	**1.000**	**1.615.983**	**1.616.983**

Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	TDKK	TDKK
1 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	3.351	3.735
Andre finansielle omkostninger	80	85
	3.431	**3.820**

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	1.136.293
Overførsler i årets løb	853.014
Kostpris 31. december	1.989.307
Værdireguleringer 1. januar	1.066.095
Årets værdireguleringer	98.694
Overførsler i årets løb	-853.014
Værdireguleringer 31. december	311.775
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**2.301.082**

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ejendommene er værdiansat til dagsværdi med udgangspunkt i en DCF-model, der tager udgangspunkt i prognoser for de fremtidige pengestrømme, som den enkelte ejendom forventes at generere. De forventede pengestrømme er baseret på indgåede uopsigelige lejekontrakter. Grundlaget for værdiberegningen er den enkelte ejendoms nettodriftsresultat.

Til understøttelse af den beregnede dagsværdi er der indhentet eksterne mæglervurderinger for 6 ejendomme med en værdi på mindst 75 mio. kr. eller med et betydeligt udviklingspotentiale. Der er indhentet eksterne mæglervurderinger på 95% af investeringsejendommene.

Diskonteringsfaktoren fastsættes for alle ejendomme med udgangspunkt i en langsigtet risikofri, nominel rente med tillæg af en risikojustering. Risikojusteringen foretages ud fra en vurdering af lejeres soliditet og lejekontrakternes varighed. Diskonteringsfaktoren for 2017 er fastsat til 2,14% (2016: 2,04%). Ved diskontering af terminalværdien er anvendt en diskonteringsfaktor på 5,11% (2016: 4,73%).

Anvendte exit yields ligger i intervallet 4,00% til 9,50%.

Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	TDKK	TDKK

3 Resultatdisponering

Overført resultat	197.855	112.318
	197.855	**112.318**

4 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Efter 5 år	17.439	17.145
Langfristet del	17.439	17.145
Inden for 1 år	0	0
	17.439	**17.145**

5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Selskabet kautionerer som selvskyldnerkautionist over for søsterselskabet EjendomsSelskabet Norden III Invest P/S' kreditinstitut. Selvskyldnerkautionen er maksimeret til 10.600 TDKK.

Noter til årsregnskabet

6 Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn	Hjemsted
ATPFA K/S	København

Koncernrapporten for ATPFA K/S kan rekvireres på følgende adresse:

c/o EjendomsSelskabet Norden A/S
Hauser Plads 32, 1. sal.
1127 København K

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EjendomsSelskabet Norden II Invest P/S for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i TDKK.

Pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 og til pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for ATPFA K/S har selskabet undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Noter til årsregnskabet

7 **Anvendt regnskabspraksis** (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, advokat, revision mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

I et P/S anses selskabets indkomst i skattemæssig henseende for indtjent af ejerkredsen. Der er derfor ikke indregnet aktuel skat eller udskudt skat.

Balancen

Investeringsejendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2017 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringssats og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Noter til årsregnskabet

7 **Anvendt regnskabspraksis** (fortsat)

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster x 100}}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo x 100}}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$