
EjendomsSelskabet Norden af 2008 P/S

c/o EjendomsSelskabet Norden A/S, Store
Strandstræde 20, 1255 København K

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 31 84 90 98

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 19/1 2016

Peter Morten Andreassen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for EjendomsSelskabet Norden af 2008 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. januar 2016

Direktion

Peter Morten Andreassen

Bestyrelse

Lars Dalsgaard
formand

Erik Viftrup Søndergaard

Dan Holm Johansen

Peter Morten Andreassen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til partnerne i EjendomsSelskabet Norden af 2008 P/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EjendomsSelskabet Norden af 2008 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 19. januar 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

EjendomsSelskabet Norden af 2008 P/S
c/o EjendomsSelskabet Norden A/S
Store Strandstræde 20
1255 København K

Telefon: 33694141
Hjemmeside: www.norden.dk

CVR-nr.: 31 84 90 98
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 27. oktober 2008
Hjemstedskommune: København

Komplementar:
EjendomsSelskabet Norden I Komplementar af marts 2008 A/S

Bestyrelse

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

Direktion

Peter Morten Andreassen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Årsrapporten for EjendomsSelskabet Norden af 2008 P/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

EjendomsSelskabet Norden af 2008 P/S er et 100% ejet datterselskab af EjendomsSelskabet Norden I K/S. Selskabet er stiftet i oktober 2008. Selskabets investeringer er rettet mod erhvervelse af ejendomme med et udviklingspotential.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på TDKK 11.190, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på TDKK 32.934.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Nettoomsætning		5.268	3.714
Andre driftsindtægter		664	0
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-1.049	-1.668
Andre eksterne omkostninger		-59	-83
Bruttoresultat før værdireguleringer		4.824	1.963
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		0	6.638
Bruttoresultat efter værdireguleringer		4.824	8.601
Andre driftsomkostninger		0	-73
Resultat før finansielle poster		4.824	8.528
Finansielle indtægter		0	6
Finansielle omkostninger	2	-16.014	-13.898
Resultat før skat		-11.190	-5.364
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-11.190	-5.364

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-11.190	-5.364
		-11.190	-5.364

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Investeringsejendomme		208.078	269.200
Materielle anlægsaktiver	3	208.078	269.200
Anlægsaktiver		208.078	269.200
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.315	809
Tilgodehavender		1.315	809
Likvide beholdninger		11.160	1.711
Omsætningsaktiver		12.475	2.520
Aktiver		220.553	271.720

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Selskabskapital		500	500
Overført resultat		-33.434	-22.244
Egenkapital	4	-32.934	-21.744
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.229	3.123
Langfristede gældsforpligtelser	5	2.229	3.123
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.196	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		249.062	289.989
Anden gæld		0	352
Kortfristede gældsforpligtelser		251.258	290.341
Gældsforpligtelser		253.487	293.464
Passiver		220.553	271.720
Kapitalforhold	1		

Noter til årsrapporten

1 Kapitalforhold

Selskabet har tabt selskabskapitalen. Moderselskabet EjendomsSelskabet Norden I K/S har afgivet tilsagn om at stille den nødvendige likviditet til rådighed for selskabet. Tilsagnet er gældende til og med 31. december 2016.

	<u>2015</u> TDKK	<u>2014</u> TDKK
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	16.001	13.897
Andre finansielle omkostninger	13	1
	<u>16.014</u>	<u>13.898</u>

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u> TDKK
Kostpris 1. januar	224.894
Tilgang i årets løb	30.330
Afgang i årets løb	<u>-72.971</u>
Kostpris 31. december	<u>182.253</u>
Værdireguleringer 1. januar	44.306
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>-18.481</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>25.825</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>208.078</u>

Værdiansættelsen af ejendommene er foretaget af ledelsen med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ejendommenes afkastkrav ligger på 4,00%.

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabskapital TDKK	Overført resultat TDKK	I alt TDKK
Egenkapital 1. januar	500	-22.244	-21.744
Årets resultat	0	-11.190	-11.190
Egenkapital 31. december	500	-33.434	-32.934

5 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:

	2015 TDKK	2014 TDKK
Modtagne forudbetalinger fra kunder		
Mellem 1 og 5 år	2.229	3.123
Langfristet del	2.229	3.123
Inden for 1 år	0	0
	2.229	3.123

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for EjendomsSelskabet Norden af 2008 P/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i TDKK.

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.

Andre eksterne omkostninger

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

Regnskabspraksis

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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 intjent af ejerkredsen. Der er derfor ikke indregnet aktuel skat eller udskudt skat.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde 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 diskonteringsmodeller.

Regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investeringsejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.