
EjendomsSelskabet Norden af 2008 P/S

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

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 31 84 90 98

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 18/1 2017

Peter Morten Andreassen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Regnskabspraksis 14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. januar 2017

Direktion

Peter Morten Andreassen

Bestyrelse

Lars Dalsgaard
formand

Erik Viftrup Søndergaard

Dan Holm Johansen

Peter Morten Andreassen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partnerne i EjendomsSelskabet Norden af 2008 P/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for EjendomsSelskabet Norden af 2008 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 18. januar 2017

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 I Management A/S
Hauser Plads 32, 1. sal
1127 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 2016 er udarbejdet 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 udviklingspotentiale.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på TDKK 29.068, heraf værdireguleringer på TDKK -21.202, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på TDKK 62.002.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 TDKK	2015 TDKK
Nettoomsætning		5.773	5.268
Andre driftsindtægter		1.093	664
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-1.093	-1.049
Andre eksterne omkostninger		-70	-59
Bruttoresultat før værdireguleringer		5.703	4.824
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		-21.202	0
Bruttoresultat efter værdireguleringer		-15.499	4.824
Finansielle indtægter	2	1	0
Finansielle omkostninger	3	-13.570	-16.014
Resultat før skat		-29.068	-11.190
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-29.068	-11.190

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-29.068	-11.190
		-29.068	-11.190

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 TDKK	2015 TDKK
Investeringsejendomme		159.428	208.078
Materielle anlægsaktiver	4	159.428	208.078
Anlægsaktiver		159.428	208.078
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		44	1.315
Tilgodehavender		44	1.315
Likvide beholdninger		10.051	11.160
Omsætningsaktiver		10.095	12.475
Aktiver		169.523	220.553

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 TDKK	2015 TDKK
Selskabskapital		500	500
Overført resultat		-62.502	-33.434
Egenkapital		-62.002	-32.934
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.679	2.229
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.679	2.229
Leverandører af varer og tjenesteydelser		984	2.196
Gæld til tilknyttede virksomheder		228.862	249.062
Kortfristede gældsforpligtelser		229.846	251.258
Gældsforpligtelser		231.525	253.487
Passiver		169.523	220.553
Kapitalforhold	1		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital TDKK	Overført resultat TDKK	I alt TDKK
Egenkapital 1. januar	500	-33.434	-32.934
Årets resultat	0	-29.068	-29.068
Egenkapital 31. december	500	-62.502	-62.002

Noter til årsregnskabet

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 2017.

	<u>2016</u> TDKK	<u>2015</u> TDKK
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>1</u>	<u>0</u>
	<u>1</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	13.568	16.001
Andre finansielle omkostninger	<u>2</u>	<u>13</u>
	<u>13.570</u>	<u>16.014</u>

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme TDKK
Kostpris 1. januar	182.253
Tilgang i årets løb	1.830
Afgang i årets løb	-25.506
Overførsler i årets løb	849
Kostpris 31. december	<u>159.426</u>
Værdireguleringer 1. januar	25.825
Årets værdireguleringer	-21.202
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-3.772
Overførsler i årets løb	-849
Værdireguleringer 31. december	<u>2</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>159.428</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Som følge af, at ejendommen søges afhændet samlet tager værdiansættelsen udgangspunkt i en værdiansættelse af en restejendom og dette indebærer, at værdien fastsættes som de forventede salgsindtægter med et markedskonformt fradrag til dækning af den forventede liggetid m.v. Som udtryk for den forventede salgsværdi er anvendt den gennemsnitlige realiserede salgspris pr. m² på de i alt 9 boliger der allerede er solgt. Værdien af de resterende 22 boliger fratrækkes herefter 15 %, hvilket ledelsen vurderer som markedskonformt.

Noter til årsregnskabet

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:

	<u>2016</u> TDKK	<u>2015</u> TDKK
Modtagne forudbetalinger fra kunder		
Mellem 1 og 5 år	1.679	2.229
Langfristet del	1.679	2.229
Inden for 1 år	0	0
	<u>1.679</u>	<u>2.229</u>

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for EjendomsSelskabet Norden af 2008 P/S for 2016 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 2016 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

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 velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Regnskabspraksis

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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