



KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
AUDIT
Osvald Helmuths Vej 4
Postboks 250
2000 Frederiksberg

Telefon 73 23 30 00
Telefax 72 29 30 30
www.kpmg.dk

EjendomsSelskabet Norden I K/S

Årsrapport 2013

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

den 16/1 20 14

dirigent

CVR-nr. 28 70 73 04
108930 CFA LOJ / 3766490_1.DOCX

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletal for koncernen	6
Beretning	7
Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december	9
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og komplementar har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 for EjendomsSelskabet Norden I K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af koncernens og selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. januar 2014

Komplementar:

EjendomsSelskabet Norden I Komplementar af marts 2008 A/S

Lars Dalsgaard
formand

Peter Morten Andreassen
adm. direktør

Bestyrelsen i EjendomsSelskabet Norden I K/S:

Michael Bruhn
formand

Michael Nielsen

Henrik Nøhr Poulsen

Erik Veedfald

Søren Kolbye Sørensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EjendomsSelskabet Norden I K/S

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for EjendomsSelskabet Norden I K/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013. Koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

København, den 16. januar 2014

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Niels Erik Borgbo
statsaut. revisor

Allan Pedersen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

EjendomsSelskabet Norden I K/S
Store Strandstræde 20
1255 København K

Telefon: 33 69 41 41
Hjemmeside www.norden.dk
CVR-nr.: 28 70 73 04
Stiftet: 10. maj 2005
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Bestyrelse

Michael Bruhn, formand
Michael Nielsen
Henrik Nøhr Poulsen
Erik Veedfald
Søren Kolbye Sørensen

Ejerforhold

I selskabets ejerbog er følgende registreret med en ejerandel over 5 %:

ATP, Arbejdsmarkedets Tillægspension
PFA Pension Forsikringsaktieselskab
Juristernes og Økonomernes Pensionskasse
Industriens Pensionsforsikring A/S
Danske Civil- og akademiingeniørers pensionskasse
FIH Finance A/S
EjendomsSelskabet Norden I Komplementar af marts 2008 A/S

Koncernstruktur

EjendomsSelskabet Norden I K/S koncernen består af modervirksomheden EjendomsSelskabet Norden I K/S og den 100 % ejede dattervirksomhed EjendomsSelskabet Norden af 2008 P/S.

Komplementar

EjendomsSelskabet Norden I Komplementar af marts 2008 A/S.



Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Osvald Helmuths Vej 4
Postboks 250
2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal for koncernen

mio. kr.	2013	2012	2011	2010	2009
Hovedtal					
Huslejeindtægter	7,5	8,2	34,2	40,9	33,2
Driftsomkostninger	-3,5	-4,2	-9,4	-12,7	-8,0
Resultat ved udlejning af ejendomme	4,0	4,0	24,8	28,2	25,2
Avance ved salg af ejendomme	0,0	9,4	0,0	33,0	0,0
Resultat før finansiering	1,4	10,0	21,0	54,4	18,9
Resultat af finansielle poster	-1,6	1,0	8,6	-5,7	-7,6
Værdiregulering af ejendomme	5,7	-0,5	23,9	0,4	20,0
Årets resultat	5,5	10,5	53,5	49,1	31,3
Balance					
Ejendomme i alt	289,8	243,3	673,5	628,9	619,5
Andre aktiver	3,0	14,6	186,8	252,9	5,2
Aktiver i alt	292,8	257,9	860,3	881,8	624,7
Indskudskapital	66,0	66,0	331,3	461,3	221,3
Egenkapital	141,2	135,7	466,2	542,7	253,6
Langfristede gældsforpligtelser	145,8	121,2	392,2	333,2	364,4
Kortfristede gældsforpligtelser	5,8	1,0	1,9	5,9	6,7
Oplysninger om pengestrømme					
Pengestrøm fra driften	11,6	174,3	8,9	15,2	15,1
Pengestrøm til investering i ejendomme	-40,9	439,1	-20,6	-140,9	-470,6
Pengestrøm fra finansiering	24,6	-609,1	-71,8	210,0	457,3
Pengestrøm i alt	-4,7	4,3	-83,5	84,3	1,9
Nøgletal					
Afkast af den investerede kapital	2,6 %	1,7 %	5,2 %	7,4 %	10,5 %
Egenkapitalandel (soliditet)	48,2 %	52,6 %	54,2 %	61,5 %	40,6 %
Total Value to Paid In	1,75x	1,74x	1,73x	1,65x	1,89x
Distributed to Paid In	1,55x	1,55x	1,05x	0,86x	1,32x
IRR ultimo året	103,7 %	104,1 %	105,5 %	110,0 %	115,6 %
Direkte afkast	1,4 %	0,6 %	4,0 %	3,5 %	4,4 %
Totalafkast	1,4 %	0,5 %	7,8 %	3,5 %	7,9 %
Markedsrisiko, mio. kr.	51	42	106	105	89
Etagereal, m ²	21.604	20.975	37.351	37.351	50.174
Udlejningsprocent	50 %	49 %	90 %	74 %	79 %
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav	4,68 %	4,81 %	5,34 %	5,41 %	6,04 %
Bogført værdi pr. m ² , kr.	13.416	11.597	18.030	16.837	12.348
Gennemsnitligt antal ansatte	0	0	0	1	1

Der henvises til definitioner og begreber for nøgletallene under anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets formål er direkte eller indirekte at investere i ejendomme med et udviklingsbehov med henblik på at generere en udviklingsgevinst ved videresalg. Selskabets geografiske fokus er Hovedstadsområdet, og investeringsstrategien omfatter investering i ejendomme med anvendelse inden for erhvervs- og boligformål.

Selskabet er etableret i 2005 og har frem til 2007 investeret i 6 ejendomme for i alt 607 mio. kr. med Berlingske Karreen i Pilestræde i København, som den største. Samtlige ejendomme var igen afhændet i 2007, og selskabet påbegyndte herefter som konsekvens af de betydelige prisfald, der kunne konstateres under finanskrisen, en langsom opbygning af en ny portefølje af velbeliggende ejendomme med et udviklingspotentiale. Siden 2007 er i alt erhvervet 12 ejendomme for en samlet værdi på 785 mio. kr., hvoraf 1 ejendom er afhændet i regnskabsåret 2010, og 7 ejendomme er afhændet i regnskabsåret 2012.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for 2013 udgør 5,5 mio. kr. sammenlignet med 10,5 mio. kr. i 2012. Resultatet er på niveau med forventningerne.

Overskud ved udlejning udgør 4,0 mio. kr. mod 4,0 mio. kr. i 2012.

Årets værdiregulering af ejendomme udgør 5,7 mio. kr. Værdiansættelsen af ejendommene er foretaget af ledelsen med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ejendommenes afkastkrav ligger i intervallet 4,00 % til 6,25 %. Det gennemsnitlige vægtede afkast udgør 4,68 %.

Pr. 31. december 2013 udgør de samlede aktiver 292,8 mio. kr., heraf udgør ejendomsporteføljen 289,8 mio. kr. Pr. 31. december 2013 andrager egenkapitalen 141,2 mio. kr.

Forventninger til fremtiden

For 2014 forventes et årsresultat før eventuelle salgsavancer og værdireguleringer på niveau med 2013.

Det er besluttet at stoppe for nyinvesteringer. Der vil fremover alene blive fokuseret på at færdigudvikle de bestående ejendomme med henblik på at afhænde disse samlet eller enkeltvis, når dette vurderes at være attraktivt. Det største projekt omfatter udviklingen af 31 boliger på Jægersborg Kaserne, Jægersborg Allé 150 i Gentofte. Boligerne forventes færdigudviklet i løbet af 2014.

Kapitalberedskab

Selskabets kommanditister har indgået en aftale om at indbetale op til 641,9 mio. kr. i takt med at der foretages ejendomsinvesteringer. Pr. 31. december 2010 ophørte investeringsperioden, og det udestående indbetalingstilsagn (resthæftelsen) blev nedskrevet til 94,2 mio. kr. Herudover kommer uudnyttede kreditfaciliteter i form af fremmedfinansiering, der pr. 31. december 2013 udgør 55,2 mio. kr.

Ledelsesberetning

Beretning

Begivenheder efter statusdagen

Der er fra regnskabsårets udløb og frem til regnskabsafleggelsen ikke indtruffet hændelser, der har forrykket koncernens og selskabets finansielle stilling væsentligt.

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EjendomsSelskabet Norden I K/S for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden EjendomsSelskabet Norden I K/S samt dattervirksomheder, hvori EjendomsSelskabet Norden I K/S direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede for-tjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Resultatopgørelsen

Resultat ved udlejning af ejendomme

Indtægter og udgifter af ejendomsdrift – opgjort før værdireguleringer – indregnes under henholdsvis huslejeindtægter og driftsomkostninger.

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Avance ved salg af ejendomme

Fortjeneste og tab ved salg af ejendomme medtages i resultatopgørelsen i den periode, hvor salgsaftalen er endeligt indgået. Indtægter og udgifter periodeafgrænses, så de omfatter regnskabsåret.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af koncernen.

Resultat af kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat og efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Værdiregulering af ejendomme

Værdireguleringer til dagsværdi af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat og udskudt skat

Selskabet er etableret som kommanditselskab, derfor anses selskabets indkomst i skattemæssig henseende for indtjent af ejerkredsen.

Selskabets dattervirksomheder er etableret som partnerselskaber (P/S), hvorfor selskabernes indkomst i skattemæssig henseende ligeledes anses for indtjent af ejerkredsen.

Som en konsekvens af ovenstående er der ikke afsat aktuel skat eller udskudt skat til indregning i årsregnskabet.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomme, der hidtil har været anvendt som investeringsejendomme, og som tages under ombygning, men som efterfølgende igen skal anvendes som investeringsejendomme under opførelse, måles til kostpris.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets regnskab efter den indre værdis metode.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for EjendomsSelskabet Norden I K/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationsværdi eller til dagsværdi. Hvis opfyldelse af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtelsen til dagsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser relateret til investeringsejendomme til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktivitet samt køb og salg af materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets indskudskapital og omkostninger i forbindelse hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt tilbagebetaling af indskudskapital og resultat til selskabsdeltagere.

Nøgletal

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Afkast af den investerede kapital:
$$\frac{\text{Resultat før finansiering + værdiregulering} \times 100}{\text{Gennemsnitlig investeret kapital}}$$

Investeret kapital: Driftsmæssige materielle anlægsaktiver samt nettoarbejdskapitalen

Egenkapitalandel:
$$\frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$$

Total Value to Paid In:
$$\frac{\text{Værdien af udbetalinger til selskabsdeltagerne} + \text{egenkapital, ultimo}}{\text{Indskudt kapital fra selskabsdeltagerne}}$$

Distributed to Paid In:
$$\frac{\text{Værdien af udbetalinger til selskabsdeltagerne}}{\text{Indskudt kapital fra selskabsdeltagerne}}$$

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

IRR ultimo året: Intern rente ultimo året er beregnet på baggrund af de realiserede cash-flows og datoen for cashflowet samt værdien af egenkapitalen ultimo

Direkte afkast:
$$\frac{\text{Ejendommenes resultat} \times 100}{\text{Investerings ejendomme, primo} + \text{nyinvesteringer} - \text{Ejendommenes resultat}}$$

Totalafkast:
$$\frac{\text{Ejendommenes resultat} + \text{Værdiregulering af ejendomme} \times 100}{\text{Investerings ejendomme, primo} + \text{nyinvesteringer} - \text{Ejendommenes resultat}}$$

Markedsrisiko: Forskel i ejendomsporteføljens dagsværdi ved 1 procentpoints øget gennemsnitligt afkastkrav

Udlejningsprocent: Gennemsnitlig udlejning i året i procent, målt på huslejeindtægter

Gennemsnitligt vægtet afkastkrav: Vægtet gennemsnit af de afkastkrav, der er lagt til grund for værdiansættelsen af de enkelte ejendomme

Bogført værdi pr. m²:
$$\frac{\text{Investerings ejendomme, ultimo}}{\text{Samlede m}^2, \text{ ultimo}}$$

Ved beregning af nøgletal indgår investeringsejendomme under opførelse/ombygning.

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

tkr.	Note	Koncern		Moderselskab	
		2013	2012	2013	2012
Huslejeindtægter		7.471	8.190	0	0
Driftsomkostninger	1	-3.517	-4.149	-988	-2.050
Resultat ved udlejning af ejendomme		3.954	4.041	-988	-2.050
Avance ved salg af ejendomme	2	0	9.421	0	12.896
Ejendommenes resultat		3.954	13.462	-988	10.846
Administrationsomkostninger		-2.580	-3.471	-2.464	-3.119
Resultat før kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder		1.374	9.991	-3.452	7.727
Resultat af kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder		0	0	-1.477	1.861
Resultat før finansiering		1.374	9.991	-4.929	9.588
Finansielle indtægter	3	929	5.478	12.795	17.189
Finansielle omkostninger	4	-2.452	-4.461	-2.451	-4.218
Resultat før værdireguleringer		-149	11.008	5.415	22.559
Værdiregulering af ejendomme	5	5.678	-500	114	-12.051
Resultat før skat		5.529	10.508	5.529	10.508
Skat af årets resultat		0	0	0	0
ÅRETS RESULTAT		5.529	10.508	5.529	10.508

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat				5.529	10.508
-------------------	--	--	--	-------	--------

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

tkr.	Note	Koncern		Morderselskab	
		2013	2012	2013	2012
AKTIVER					
Anlægsaktiver					
Materielle anlægsaktiver					
Investeringsejendomme	5	289.830	243.265	65.450	65.336
		<u>289.830</u>	<u>243.265</u>	<u>65.450</u>	<u>65.336</u>
Finansielle anlægsaktiver					
Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder	6	0	0	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>289.830</u>	<u>243.265</u>	<u>65.450</u>	<u>65.336</u>
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavender					
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	6.958	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	219.004	177.194
Andre tilgodehavender		645	724	180	7.369
Periodeafgrænsningsposter	7	112	0	67	0
		<u>757</u>	<u>7.682</u>	<u>219.251</u>	<u>184.563</u>
Likvide beholdninger		<u>2.193</u>	<u>6.937</u>	<u>2.082</u>	<u>6.476</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.950</u>	<u>14.619</u>	<u>221.333</u>	<u>191.039</u>
AKTIVER I ALT		<u>292.780</u>	<u>257.884</u>	<u>286.783</u>	<u>256.375</u>
PASSIVER					
Egenkapital					
Indskudskapital	8	66.011	66.011	66.011	66.011
Overført resultat		75.199	69.670	75.199	69.670
Egenkapital i alt		<u>141.210</u>	<u>135.681</u>	<u>141.210</u>	<u>135.681</u>
Gældsforpligtelser					
Langfristede gældsforpligtelser					
Kreditinstitutter	9	144.799	120.239	144.799	120.239
Forudbetalt leje og deposita		1.006	1.029	0	0
		<u>145.805</u>	<u>121.268</u>	<u>144.799</u>	<u>120.239</u>
Kortfristede gældsforpligtelser					
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.728	0	34	0
Anden gæld		1.037	935	740	455
		<u>5.765</u>	<u>935</u>	<u>774</u>	<u>455</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>151.570</u>	<u>122.203</u>	<u>145.573</u>	<u>120.694</u>
PASSIVER I ALT		<u>292.780</u>	<u>257.884</u>	<u>286.783</u>	<u>256.375</u>
Nærtstående parter	10				
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	11				

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Pengestrømsopgørelse

Koncern

tkr.	Note	2013	2012
Resultat før skat		5.529	10.508
Avance ved salg af ejendomme		0	-9.421
Værdiregulering af ejendomme		-5.678	500
Kursregulering af tilgodehavender		0	-2.500
Pengestrøm fra driften før ændring i driftskapital		-149	-913
Ændring i driftskapital	12	11.732	175.175
Pengestrøm fra driftsaktivitet		11.583	174.262
Nettoinvestering i ejendomme		-40.887	439.111
Pengestrøm til investeringsaktivitet		-40.887	439.111
Nettoprovenu ved optagelse/indfrielse gæld, kreditinstitutter		24.560	-268.070
Ind-/udbetalt indskudskapital og resultat		0	-340.999
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet		24.560	-609.069
Årets pengestrøm		-4.744	4.304
Likvide beholdninger, primo		6.937	2.633
Likvide beholdninger, ultimo		2.193	6.937

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernregnskabet's øvrige bestanddele.

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Driftsomkostninger

Koncernen har i regnskabsåret beskæftiget 0 ansatte (2012: 0). Bestyrelsen har ikke oppebåret honorar for 2013 (2012: 0 kr.).

2 Avance ved salg af ejendomme

tkr.	Koncern		Moderselskab	
	2013	2012	2013	2012
Salgssum, netto	0	445.460	0	273.099
Regnskabsmæssig værdi ved salg	0	-436.039	0	-260.203
Avance ved salg af ejendomme i alt	0	9.421	0	12.896

3 Finansielle indtægter

Renteindtægter af mellemværender med tilknyttede virksomheder	0	0	11.876	11.716
Kursregulering af tilgodehavender	500	2.500	500	2.500
Øvrige finansielle indtægter	429	2.978	419	2.972
Finansielle indtægter i alt	929	5.478	12.795	17.188

4 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger af mellemværender med tilknyttede virksomheder	0	0	0	39
Øvrige finansielle omkostninger	2.452	4.461	2.451	4.179
Finansielle omkostninger i alt	2.452	4.461	2.451	4.218

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

5 Investeringsejendomme

tkr.	Koncern		Morderselskab	
	2013	2012	2013	2012
Anskaffelsværdi 1. januar	245.599	679.025	100.112	340.935
Tilgang ved køb	0	0	0	0
Tilgang ved forbedringer	40.887	6.349	0	385
Afgang	0	-439.775	0	-241.208
Anskaffelsværdi 31. december	286.486	245.599	100.112	100.112
Værdireguleringer 1. januar	-2.334	-5.570	-34.776	-3.730
Årets værdireguleringer	5.678	-500	114	-12.051
Tilbageførte værdireguleringer ved afgang	0	3.736	0	-18.995
Værdireguleringer 31. december	3.344	-2.334	-34.662	-34.776
Regnskabsmæssig værdi 31. december	289.830	243.265	65.450	65.336

Beregningen af dagsværdi sker efter en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Værdien fastsættes med udgangspunkt i den enkelte ejendoms driftsafkast og et til ejendommen knyttet afkastkrav. Driftsafkastet er baseret på det kommende års forventede afkast justeret for atypiske forhold.

Den enkelte ejendoms budgetterede lejeindtægter opgøres som de mulige lejeindtægter inkl. indtægter fra tomgangslejemål. Herfra trækkes ejendommens driftsomkostninger.

Huslejeindtægterne korrigeres for lejemål, hvor lejen væsentligt afviger fra markedslejen og for lejemål, hvor der er varslet huslejeforhøjelser. Omkostninger til reparation og vedligeholdelse udgiftsføres med et beløb, som er gældende i et normalår og fastsættes individuelt under hensyntagen til ejendommens karakter.

I opgørelsen af ejendommens nettoindtægter indregnes endvidere et beløb til dækning af ejendommens administration. Ejendommens markedsværdi beregnes ved kapitalisering af ejendommens nettoindtægt med et til ejendommen individuelt fastsat forrentningskrav. Dagsværdien fremkommer ved at korrigere den beregnede markedsværdi for lejeindtægter i tomme lokaler, indtil udlejning forventes at finde sted, for vedligeholdelse der ligger udover det normale, for omkostninger der er nødvendige for at opnå den forudsatte leje til istandsættelse af ledige lokaler samt korrektioner for modtagne lejerdeposita og faste forudbetalinger.

Det gennemsnitligt vægtede afkastkrav for koncernens ejendomme udgør 4,68 %.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene sker i overensstemmelse med Finanstilsynets bekendtgørelse nr. 112 af 7. februar 2013, bilag 7.

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

6 Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder

tkr.	Moderselskab	
	2013	2012
Anskaffelsesværdi 1. januar	500	1.125
Afgang	0	-625
Anskaffelsesværdi 31. december	500	500
Værdireguleringer 1. januar	-500	-16
Årets resultat	-1.477	1.861
Tilbageførte værdireguleringer ved afgang	0	-2.998
Overført til modregning i tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	1.477	653
Værdireguleringer 31. december	-500	-500
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	0

De tilknyttede virksomheder omfatter:

	Ejerandel	Hjemsted
EjendomsSelskabet Norden af 2008 P/S	100 %	København

7 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter forudbetalte forsikringspræmier.

8 Egenkapital

Indskudskapitalen udgør følgende:

tkr.	Indbetalt	Resterende investeringstilsagn	I alt
Komplementarkapital	3.600	5.136	8.736
Kommanditkapital	62.411	89.049	151.460
Samlet indskudskapital	66.011	94.185	160.196

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

Udviklingen i egenkapitalen kan specificeres således:

Koncern og moderselskab

tkr.	Indskudt kapital	Overført resultat	Total
Egenkapital 1. januar 2012	331.279	134.893	466.172
Tilbagebetalt indskudskapital i året	-265.268	-75.731	-340.999
Overført via resultatdisponering	0	10.508	10.508
Egenkapital 1. januar 2013	66.011	69.670	135.681
Tilbagebetaling i året	0	0	0
Overført via resultatdisponering	0	5.529	5.529
Egenkapital 31. december 2013	66.011	75.199	141.210

9 Langfristede gældsforpligtelser

tkr.	Koncern		Moderselskab	
	2013	2012	2013	2012
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 1 år og inden for 5 år fra regnskabsårets udløb	145.805	121.268	144.799	120.239

Der er ikke langsigtede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år.

10 Nærtstående parter

EjendomsSelskabet Norden I K/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Ejerforhold

ATP, Arbejdsmarkedets Tillægspension
 PFA Pension Forsikringsaktieselskab
 Juristernes og Økonomernes Pensionskasse
 Industriens Pensionsforsikring A/S
 Danske Civil- og akademiingeniørers pensionskasse
 FIH Finance A/S
 EjendomsSelskabet Norden I Komplementar af marts 2008 A/S
 der alle ejer over 5 % af kapitalen.

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

Nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter omfatter ud over ejerkredsen, bestyrelse og direktion i selskabet og selskabets dattervirksomheder, i komplementarselskabet "EjendomsSelskabet Norden I Komplementar af marts 2008 A/S" og i administrationsselskabet "EjendomsSelskabet Norden I Management A/S" samt disse personers relaterede familiedlemmer. Nærtstående parter omfatter endvidere selskaber, hvor førnævnt personkreds har væsentlige interesser.

Transaktioner med nærtstående parter

Der foreligger en resultatbaseret aftale med EjendomsSelskabet Norden I Komplementar af marts af 2008 A/S. Såfremt afkastet for EjendomsSelskabet Norden I K/S' investorer overstiger 11 % målt over selskabets levetid, opgjort som intern rente, vil EjendomsSelskabet Norden I Komplementar af marts 2008 A/S være berettiget til at oppebære en forøget resultatandel. Såfremt afkastet overstiger 15 %, modtager komplementaren en højere resultatandel for denne andel. Den forøgede resultatandel er maksimeret til 85 mio. kr. ultimo 2013. Den forøgede resultatandel opgøres og udbetales i forbindelse med selskabets likvidation.

Selskabet har koncerninterne mellemværender, der forrentes på markedsvilkår.

Der foreligger en management aftale med EjendomsSelskabet Norden I Management A/S, der er indgået på markedsvilkår. Der er i årets løb sket afregning i henhold til denne.

Der har herudover ikke været transaktioner med nærtstående parter.

11 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

EjendomsSelskabet Norden I K/S har afgivet selvskyldnerkaution for dattervirksomheden EjendomsSelskabet Norden af 2008 P/S' kreditfacilitet hos kreditinstitut.

EjendomsSelskabet Norden I K/S har afgivet tilsagn om at stille den nødvendige kapital til rådighed over for dattervirksomheden EjendomsSelskabet Norden af 2008 P/S. Støtteerklæringen er gældende til og med 31. december 2014.

EjendomsSelskabet Norden I K/S' kapitalinteresser i tilknyttet virksomhed er stillet til sikkerhed for gæld til kreditinstitut.

EjendomsSelskabet Norden I K/S har stillet den ikke indbetalte indskudskapital til sikkerhed for gæld til kreditinstitutet.

Ejerpantebreve og skadesløsbreve i investeringsejendomme er stillet til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, jf. nedenstående tabel:

tkr.	Koncern		Moder	
	2013	2012	2013	2012
Ejerpantebreve og skadesløsbreve	102.000	102.000	102.000	102.000
Regnskabsmæssig værdi af ejendomme	65.450	65.336	65.450	65.336

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

12 Ændring i driftskapital

tkr.	Koncern	
	2013	2012
Ændring i forudbetalt leje og deposita m.v.	-23	-2.880
Ændring i tilgodehavender	6.925	179.047
Ændring i kreditorer m.v.	4.830	-992
	<u>11.732</u>	<u>175.175</u>