

**Ejendomsselskabet Norden I  
Komplementar af Marts 2008 A/S  
CVR-nr. 31349567**

**Årsrapport 2013**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.06.2014

**Dirigent**

---

Navn: Peter Morten Andreassen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2013	8
Balance pr. 31.12.2013	9
Egenkapitalopgørelse for 2013	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsselskabet Norden I Komplementar af Marts 2008 A/S  
Store Strandstræde 20  
1255 København K

CVR-nr.: 31349567

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

### **Bestyrelse**

Lars Dalsgaard, formand

Peter Morten Andreassen

Dan Holm Johansen

Erik Viftrup Søndergaard

### **Direktion**

Peter Morten Andreassen, direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for Ejendomsselskabet Norden I Komplementar af Marts 2008 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25.06.2014

## Direktion

Peter Morten Andreassen  
direktør

## Bestyrelse

Lars Dalsgaard  
formand

Peter Morten Andreassen

Dan Holm Johansen

Erik Viftrup Søndergaard

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Norden I Komplementar af Marts 2008 A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Norden I Komplementar af Marts 2008 A/S for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 for 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

København, den 25.06.2014

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Steen Christensen  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at være komplementar i Ejendomsselskabet Norden I K/S.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat blev et overskud på 95 t.kr., hvorefter egenkapitalen er positiv med 1.380 t.kr. Resultatet er som forventet.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Ejendomsselskabet Norden I Komplementar af Marts 2008 A/S har med henvisning til årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens administration. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af 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.

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af rentekomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### 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 moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Udsudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udsudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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.

**Resultatopgørelse for 2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Nettoomsætning		40.836	43
Andre eksterne omkostninger		(38.891)	(41)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.945</b>	<b>2</b>
Andre finansielle indtægter	1	639.368	694
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(517.832)	(439)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>123.481</b>	<b>257</b>
Skat af ordinært resultat	2	(28.784)	(322)
<b>Årets resultat</b>		<b>94.697</b>	<b>(65)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		94.697	(65)
		<b>94.697</b>	<b>(65)</b>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		7.700.028	7.399
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>7.700.028</u>	<u>7.399</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>7.700.028</u>	<u>7.399</u>
Andre tilgodehavender		5.255.716	4.920
<b>Tilgodehavender</b>		<u>5.255.716</u>	<u>4.920</u>
Likvide beholdninger		<u>94.403</u>	<u>95</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>5.350.119</u>	<u>5.015</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>13.050.147</u></u>	<u><u>12.414</u></u>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	3	500.000	500
Overført overskud eller underskud		880.130	785
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.380.130</u></b>	<b><u>1.285</u></b>
Udskudt skat	4	70.021	123
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>70.021</u></b>	<b><u>123</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.463.484	10.374
Skyldig selskabsskat		81.762	594
Anden gæld		54.750	38
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>11.599.996</u></b>	<b><u>11.006</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>11.599.996</u></b>	<b><u>11.006</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>13.050.147</u></b>	<b><u>12.414</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Ejerforhold	6		

**Egenkapitalopgørelse for 2013**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	785.433	1.285.433
Årets resultat	0	94.697	94.697
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>880.130</b>	<b>1.380.130</b>

## Noter

	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	121
Dagsværdireguleringer	301.474	573
Øvrige finansielle indtægter	337.894	0
	<u>639.368</u>	<u>694</u>

	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	81.763	594
Ændring af udskudt skat	(52.979)	(272)
	<u>28.784</u>	<u>322</u>

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende</u> værdi kr.	<u>Nominel</u> værdi kr.
<b>3. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære aktier	500	1.000,00	500.000
	<u>500</u>		<u>500.000</u>

## 4. Udskudt skat

Udskudt skat hviler på finansielle anlægsaktiver.

## 5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Ejendomsselskabet Norden A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Selskabet er komplementar i Norden I K/S, hvorefter selskabet hæfter ubegrænset for kommanditselskabets forpligtelser. Pr. 31. december 2013 har Norden I K/S aktiver og forpligtelser som følger:

	<u>2013</u> t.kr.
Totale aktiver (heraf investeringsejendomme 289.830 t.kr.)	292.780
Gældsforpligtelser	<u>(151.571)</u>
<b>Egenkapital i Norden I K/S</b>	<u>141.209</u>

## Noter

### 6. Ejerforhold

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

Ejendomsselskabet Norden A/S, København