



ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2012

NORTH PROPERTY ASSET MANAGEMENT A/S

CVR-nr. 31 87 42 38

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 12/3 2013

PHILIP MARKER

Dirigentens navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
Årsregnskab Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012	11
Balance pr. 31. december 2012	12-13
Noter	14-15

Selskab

NORTH Property Asset Management A/S
Strandvejen 72, 1. sal
2900 Hellerup

CVR-nummer 31 87 42 38

4. regnskabsår

Hjemsted: Gentofte

Direktion

Jørgen Philip Marker

Bestyrelse

Jørgen Philip Marker

Søren Ebdrup

Morten Sennecker Schultz

Revision

INFO : REVISION
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg

Tore Kolby, statsautoriseret revisor

Hovedaktiviteter

NORTH Property Asset Management A/S' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at yde rådgivning og administration vedrørende fast ejendom og finansielle fordringer.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter har indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2012.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for NORTH Property Asset Management A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 6. marts 2013

I direktionen



Jørgen Philip Marker

I bestyrelsen



Jørgen Philip Marker



Morten Sennecker Schultz



Søren Ebdrup

Til kapitalejerne i NORTH Property Asset Management A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for NORTH Property Asset Management A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 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 årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Søborg, den 6. marts 2013

INFO · REVISION
statsautoriseret revisionsaktieselskab



Tore Kolby
statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", samt "eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes faktureringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning med fradrag af afgivne vare og kunderabatter.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salgs-, lokale-, administrationsomkostninger.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter årets modtagne udbytte.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab, realiserede og urealiserede fortjenester og -tab ved salg af andre værdipapirer samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 25% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med selskabet som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat samt sambeskatningsbidrag vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Aktiverne afskrives lineært over deres forventede brugstid:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Småanskaffelser under kr. 12.300 er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste/tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under bruttofortjeneste og andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er værdiansat til kostpris. Kostprisen reduceres med modtaget udbytte, som overstiger den akkumulerede indtjening efter overtagelsen.

I tilfælde hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra besiddelsen af de enkelte kapitalandele. Årets nedskrivning indregnes i resultatopgørelsen under nedskrivning af finansielle aktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi på balancen dagen. Realiserede og urealiserede kursavancer og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

PASSIVER**Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Der er hensat til udskudt skat med 25% af forskellen mellem regnskabsmæssigt og skattemæssigt foretagne afskrivninger på tilgodehavender fra salg og anlægsaktiver. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
BRUTTOFORTJENESTE	6.983.293	3.958.685
Personaleomkostninger	<u>-4.571.594</u>	<u>-3.593.026</u>
INDTJENINGSBIDRAG	2.411.699	365.659
2 Af- og nedskr. på materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-21.930</u>	<u>-36.127</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	2.389.769	329.532
Andre finansielle indtægter	20.393	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-5.874</u>	<u>-3.935</u>
RESULTAT FØR SKAT	2.404.288	325.597
1 Skat af årets resultat	<u>-607.290</u>	<u>-86.800</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>1.796.998</u></u>	<u><u>238.797</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	-203.002	238.797
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>2.000.000</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>1.796.998</u></u>	<u><u>238.797</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>21.938</u>	<u>43.868</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>21.938</u>	<u>43.868</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	80.000	80.000
Andre tilgodehavender	<u>111.973</u>	<u>101.597</u>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>191.973</u>	<u>181.597</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>213.911</u>	<u>225.465</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.864.052	443.830
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	106.784	108.202
Andre tilgodehavender	2.732.310	0
1 Udskudte skatteaktiver	4.322	2.108
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>57.339</u>
TILGODEHAVENDER	<u>4.707.468</u>	<u>611.479</u>
VÆRDIPAPIRER OG KAPITALANDELE	<u>74.734</u>	<u>0</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>2.112.036</u>	<u>2.029.466</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>6.894.238</u>	<u>2.640.945</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>7.108.149</u></u>	<u><u>2.866.410</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	551.187	754.189
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>2.000.000</u>	<u>0</u>
4 EGENKAPITAL	<u>3.051.187</u>	<u>1.254.189</u>
Kreditinstitutter i øvrigt	16.829	3.316
Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.000	51.079
1 Selskabsskat	565.504	91.473
Anden gæld	<u>3.446.629</u>	<u>1.466.353</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>4.056.962</u>	<u>1.612.221</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>4.056.962</u>	<u>1.612.221</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>7.108.149</u></u>	<u><u>2.866.410</u></u>
5 Kontraktlige forpligtelser		
6 Ejerforhold		

1 Selskabsskat og udskudt skat

	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>	<u>2011</u>
Skyldig pr. 1/1 2012	91.473	-2.108	0	0
Betalt vedr. tidligere år	-91.473	0	0	0
Betalt acontoskat	-44.000	0	0	0
Skat af årets resultat	<u>609.504</u>	<u>-2.214</u>	<u>607.290</u>	<u>86.800</u>
SKYLDIG PR. 31/12 2012	<u>565.504</u>	<u>-4.322</u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u>607.290</u>	<u>86.800</u>

2 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>I ALT</u>	<u>31/12 2011</u>
Kostpris pr. 1/1 2012	112.169	112.169	96.992
Årets tilgang	0	0	15.177
Årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
KOSTPRIS PR. 31/12 2012	<u>112.169</u>	<u>112.169</u>	<u>112.169</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2012	68.301	68.301	32.174
Årets afskrivninger	21.930	21.930	36.127
Årets nedskrivninger	0	0	0
Af- og nedskrivn., afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
AF- OG NEDSKRIVNINGER PR. 31/12 2012	<u>90.231</u>	<u>90.231</u>	<u>68.301</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2012	<u>21.938</u>	<u>21.938</u>	<u>43.868</u>

3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	<u>Ejerandel</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Egenkapital</u>
<u>Tilknyttede virksomheder:</u>			
North1 ApS, Gentofte	100%	<u>-5.336</u>	<u>70.412</u>
I ALT		<u>-5.336</u>	<u>70.412</u>

4 Egenkapital

	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
Virksomhedskapital pr. 31/12 2012	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Overført resultat pr. 1/1 2012	754.189	515.392
Overført af årets resultat	<u>-203.002</u>	<u>238.797</u>
Overført resultat pr. 31/12 2012	<u>551.187</u>	<u>754.189</u>
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 1/1 2012	0	0
Udbetalt udbytte i regnskabsåret	0	0
Forslag til udbytte	<u>2.000.000</u>	<u>0</u>
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 31/12 2012	<u>2.000.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital pr. 31/12 2012	<u><u>3.051.187</u></u>	<u><u>1.254.189</u></u>

Virksomhedskapitalen består af 500 stk. aktier á kr. 1.000. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

5 Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået kontraktlige forpligtelser vedrørende husleje, som er opsigelig med 6 måneders varsel. Den samlede forpligtelse udgør ca. t.kr. 195.

Selskabet har indgået øvrige kontraktlige forpligtelser, som er uopsigelig frem til 30/11 2017. Den samlede forpligtelse udgør ca. t.kr. 89.

6 Ejerforhold

Følgende aktionærer er omfattet af Selskabslovens § 55:

Oak House Invest ApS, Dronninggårds Alle 66, 2840 Holte
Sennecker Holding ApS, Hans Hedtofts Gade 7, 3, 2300 København S
Hannibal Invest ApS, Vallerødgade 12 B, 2960 Rungsted Kyst