



ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2013

NORTH PROPERTY ASSET MANAGEMENT A/S

CVR-nr. 31 87 42 38

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 4/3 2014

Dirigents navn tillige med blokbogstaver

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013	11
Balance pr. 31. december 2013	12-13
Noter	14-15

Selskab

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

CVR-nummer 31 87 42 38

5. regnskabsår

Hjemsted:           Gentofte

Direktion

Jørgen Philip Marker

Bestyrelse

Jørgen Philip Marker

Søren Ebdrup

Maja Hesselberg

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 2013.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 3. marts 2014

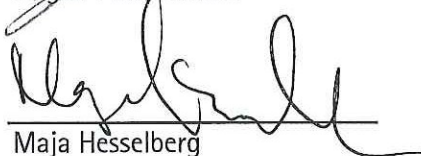
I direktionen

  
\_\_\_\_\_  
Jørgen Philip Marker

I bestyrelsen

  
\_\_\_\_\_  
Jørgen Philip Marker

  
\_\_\_\_\_  
Søren Ebdrup

  
\_\_\_\_\_  
Maja Hesselberg

## 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 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter 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 årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Søborg, den 3. marts 2014

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 valutapositioner 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Oak House Invest ApS som administrativselskab. 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 24,5% 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>2013</u>	<u>2012</u>
BRUTTOFORTJENESTE	7.552.945	6.983.293
Personaleomkostninger	<u>-3.562.537</u>	<u>-4.571.594</u>
INDTJENINGSBIDRAG	3.990.408	2.411.699
2 Af- og nedskr. på materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-21.938</u>	<u>-21.930</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	3.968.470	2.389.769
Andre finansielle indtægter	12.272	20.393
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-45.499</u>	<u>-5.874</u>
RESULTAT FØR SKAT	3.935.243	2.404.288
1 Skat af årets resultat	<u>-994.786</u>	<u>-607.290</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>2.940.457</u></u>	<u><u>1.796.998</u></u>

#### RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	940.457	-203.002
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>2.940.457</u></u>	<u><u>1.796.998</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>21.938</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>0</u>	<u>21.938</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	80.000
Andre tilgodehavender	<u>108.973</u>	<u>111.973</u>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>108.973</u>	<u>191.973</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>108.973</u>	<u>213.911</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	552.473	1.864.052
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.005.753	106.784
Andre tilgodehavender	8.942.810	2.732.310
1 Udskudte skatteaktiver	<u>7.208</u>	<u>4.322</u>
TILGODEHAVENDER	<u>10.508.244</u>	<u>4.707.468</u>
VÆRDIPAPIRER OG KAPITALANDELE	<u>74.734</u>	<u>74.734</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>1.182.436</u>	<u>2.112.036</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>11.765.414</u>	<u>6.894.238</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>11.874.387</u></u>	<u><u>7.108.149</u></u>

<u>Note</u>		<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	1.491.644	551.187
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
3	EGENKAPITAL	<u>3.991.644</u>	<u>3.051.187</u>
	Kreditinstitutter i øvrigt	0	16.829
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	113.517	28.000
1	Selskabsskat	975.671	565.504
	Anden gæld	<u>6.793.555</u>	<u>3.446.629</u>
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>7.882.743</u>	<u>4.056.962</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>7.882.743</u>	<u>4.056.962</u>
	PASSIVER I ALT	<u>11.874.387</u>	<u>7.108.149</u>
4	Kontraktlige forpligtelser		
5	Eventualforpligtelser		
6	Ejerforhold		

## 1 Selskabsskat og udskudt skat

	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>	<u>2012</u>
Skyldig pr. 1/1 2013	565.504	-4.322	0	0
Betalt vedr. tidligere år	-563.413	0	0	0
Refusion sambeskatning	-2.091	0	0	0
Betalt acontoskat	-22.000	0	0	0
Skat af årets resultat	<u>997.671</u>	<u>-2.886</u>	<u>994.786</u>	<u>607.290</u>
SKYLDIG PR. 31/12 2013	<u>975.671</u>	<u>-7.208</u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u>994.786</u>	<u>607.290</u>

## 2 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>I ALT</u>	<u>31/12 2012</u>
Kostpris pr. 1/1 2013	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 2013	<u>112.169</u>	<u>112.169</u>	<u>112.169</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2013	90.231	90.231	68.301
Årets afskrivninger	21.938	21.938	21.930
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 2013	<u>112.169</u>	<u>112.169</u>	<u>90.231</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2013	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>21.938</u>

<u>3 Egenkapital</u>	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
Virksomhedskapital pr. 31/12 2013	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Overført resultat pr. 1/1 2013	551.187	754.189
Overført af årets resultat	<u>940.457</u>	<u>-203.002</u>
Overført resultat pr. 31/12 2013	<u>1.491.644</u>	<u>551.187</u>
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 1/1 2013	2.000.000	0
Udbetalt udbytte i regnskabsåret	-2.000.000	0
Forslag til udbytte	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 31/12 2013	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
Egenkapital pr. 31/12 2013	<u><u>3.991.644</u></u>	<u><u>3.051.187</u></u>

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

#### 4 Kontraktlige forpligtelser

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

#### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter subsidiært og pro rata for øvrige koncernselskabers forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskatter.

#### 6 Ejerforhold

Følgende aktionærer er omfattet af Selskabslovens § 55:

Oak House Invest ApS, Dronninggårds Alle 66, 2840 Holte  
Hannibal Invest ApS, Vallerødgade 12 B, 2960 Rungsted Kyst