

AHTS ApS

c/o Nordic Property Management
St. Kongensgade 40 F, 3
1264 København K

Årsrapport for 2015

(16. regnskabsår)

CVR nr. 20689390

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den / 2016

Leif Boje Espesen
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	12
Noter til årsrapporten	13 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for AHTS ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. maj 2016

I bestyrelsen:



Per Johan Bergman (formand)



Johan Anders Lundkvist



Erik Bertil Rydström

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til anpartshaverne i AHTS ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for AHTS ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalforklaring 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 den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER (fortsat)

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.

København, den 13. maj 2016

CVR-nr. 30 70 02 28

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab



Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor



Kaare Kristensen Lendorf

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	AHTS ApS c/o Nordic Property Management St. Kongensgade 40 F, 3 1264 København K CVR-nr.: 20689390 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2015
Ejerforhold	Anpartsselskabet er 100% ejet af Ejendomsselskabet N5 Thor ApS
Bestyrelse	Per Johan Bergman (formand) Johan Anders Lundkvist Erik Bertil Rydström
Selskabsadm.	Nordic Property Management St. Kongensgade 40 F, 3 1264 København K
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg CVR-nr. 30 70 02 28

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet har i året været udlejning af ejendommen beliggende Sundkrogsgade 20 mfl., København

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets bruttoresultat udgør t.dkk. -3.545.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk -14.636.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 70.326.

Væsentlige regnskabsmæssige skøn

Måling af den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme er baseret på skøn over, hvorledes fremtidige begivenheder påvirker værdien.

De foretagne skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre faktorer, som ledelsen vurderer forsvarlige efter omstændighederne, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. Forudsætningerne kan være ufuldstændige eller unøjagtige, og uventede begivenheder eller omstændigheder kan opstå. Endvidere er selskabet underlagt risici og usikkerheder som ikke kan kontrolleres og som kan føre til, at de faktiske resultater afviger fra disse skøn. Der er i noterne oplyst om forudsætninger om fremtiden og andre skønsmæssige usikkerheder på balancedagen, hvor der er betydelig risiko for ændringer, der kan føre til en væsentlig regulering af den regnskabsmæssige værdi af aktiver inden for det næste regnskabsår.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for AHTS ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der er vedtaget en række ændringer til årsregnskabsloven. Ændringerne til årsregnskabsloven træder i kraft for regnskabsår, der starter 1. januar 2016, men selskabet har valgt at førtidsimplementere ændringerne i årsregnskabet for 2015.

Selskabets nye ledelse har i forbindelse med erhvervelsen valgt at ændre regnskabspraksis vedrørende investeringsejendomme. Tidligere blev investeringsejendomme målet til kostpris fratrukket akkumulerede afskrivninger. Efter ændringen måles investeringsejendommene til dagsværdi.

Som konsekvens af de foretagende lovændringer måles finansielle forpligtelser tilknyttet investeringsejendommene fortsat til amortiseret kostpris.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer af anvendt praksis har haft følgende effekt:

	Resultat		Materielle anlægsaktiver		Egenkapital	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Før ændring	-6.879.749	-15.635.718	159.238.551	200.912.964	30.200.319	56.239.014
Ændring	7.236.146	1.000.000	54.761.449	14.087.036	54.761.449	14.087.036
Efter ændring	356.397	-14.635.718	214.000.000	215.000.000	84.961.768	70.326.050

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles afledte finansielle instrumenter til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld. Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, indregnes i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter

Lejeindtægter fra operationelle leasingkontrakter, indregnes lineært over leasingkontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med, at de indtjenes.

Omkostninger forbundet med incitament for lejer til indgåelse af leasingkontrakter indregnes lineært over leasingperioden, uanset om betalingerne foretages på tilsvarende vis.

Leasingperioden udgøres af uopsigelighedsperioden med tillæg af en eventuel yderligere periode, hvor lejer har option på at fortsætte kontrakten, hvis ledelsen på tidspunktet for kontraktens indgåelse med rimelig sikkerhed forventer, at lejer vil udnytte denne option.

Indtægter, der modtages fra lejere i forbindelse med ophør af leasingkontrakter eller forringelser af det lejede, indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de modtages.

Serviceindtægter og udgifter som kan genindvindes fra lejer:

Indtægter fra viderefakturering af udgifter til lejer indregnes i den periode, hvor udgifterne kontraktuelt kan genindvindes. Serviceindtægter og lignende indtægter indregnes brutto, når ledelsen anser selskabet for at agere som principal og netto når ledelsen anser selskabet som agent.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke betales af lejer.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning(lejeindtægter) til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter.

Finansielle omkostninger omfatter renteudgifter og provisioner.

Skat

Årets skat, som 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.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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

BALANCEN

Anlægsaktiver

Grunde og bygninger omfatter investeringsejendomme, som måles ved første indregning til kostpris tillagt transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi svarende til de beløb, som investeringsejendomme på balancedagen kan sælges til ved en kontanthandel til en uafhængig køber. I dagsværdien indgår ikke transaktionsomkostninger ved salg.

Der er anvendt uafhængige vurderingsmænd ved vurdering af dagsværdierne.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

RESULTATOPGØRELSE

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Bruttofortjeneste		-3.544.800	509.696
Finansielle indtægter		271.804	183.262
Finansielle omkostninger	1	<u>-2.573.656</u>	<u>-1.965.113</u>
Ordinært resultat før skat		-5.846.652	-1.272.155
Skat af årets resultat	2	-8.789.066	1.628.552
Årets resultat		<u>-14.635.718</u>	<u>356.397</u>
Resultatdisponering			
Overført resultat fra tidligere år		43.836.768	-4.044.932
Årets resultat		-14.635.718	356.397
Udlodning		0	0
Til disposition		<u>29.201.050</u>	<u>-3.688.535</u>
Der fordeles således:			
Overført til overført resultat, ultimo		<u>29.201.050</u>	<u>-3.688.535</u>
		<u>29.201.050</u>	<u>-3.688.535</u>

BALANCE PR. 31. december 2015

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	3	215.000.000	214.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt		215.000.000	214.000.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		215.000.000	214.000.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser		57.422	0
Andre tilgodehavender		52.840	483.379
Periodeafgrænsningsposter		51.801	0
Tilgodehavender i alt		162.063	483.379
Andre værdipapir og kapitalandele		0	21.022.280
Andre værdipapir og kapitalandele i alt		0	21.022.280
Likvide beholdninger		2.257.756	376.798
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		2.419.820	235.882.457
AKTIVER I ALT		217.419.820	235.882.457

BALANCE PR. 31. december 2015

PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Egenkapital			
Anpartskapital	4	41.125.000	41.125.000
Overført resultat		29.201.050	43.836.768
EGENKAPITAL I ALT	4	70.326.050	84.961.768
Hensættelse til udskudt skat		9.697.416	908.349
Hensættelser i alt		9.697.416	908.349
Gældsforpligtelser			
Langfristet gæld			
Gæld til realkreditinstitutter		101.902.083	148.371.000
Øvrig langfristet lån		35.000.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	136.902.083	148.371.000
Kortfristet del af langfristet gæld	5	0	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	1.083.605
Leverandører af varer og tjenesteydelser		154.416	0
Anden gæld		339.855	557.735
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		494.272	1.641.340
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		147.093.771	150.920.689
PASSIVER I ALT		217.419.820	235.882.457
Nærtstående parter	6		

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Finansielle omkostninger		
Renter, kreditinstitutter	2.278.141	1.965.113
Renter, bank	27.251	0
Amortisering af låneomkostninger	2.083	0
Kursregulering obligationer	264.893	
Gebyr	1.288	0
Finansielle omkostninger i alt	2.573.656	1.965.113
	<hr/>	<hr/>
2 Skat af årets resultat		
Aktuel skat	0	0
Effekt af ændring i skatteprocent	0	0
Ændring af udskudt skat	8.789.066	1.628.552
Skat af årets resultat i alt	8.789.066	1.628.552
	<hr/>	<hr/>
3 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum, primo	200.912.964	200.912.964
Anskaffelsessum, ultimo	200.912.964	200.912.964
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	13.087.036	9.087.036
Årets regulering, afkastrelateret	1.000.000	4.000.000
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	14.087.036	13.087.036
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi pr. 31.12.2015	215.000.000	214.000.000
	<hr/>	<hr/>

Umiddelbart inden regnskabsafslutningstidspunktet blev ejendommen erhvervet fra en uafhængig sælger. Dagsværdien er i årsregnskabet for 2015 fastsat på baggrund af overdragelsesaftalen mellem selskabet og en uafhængig sælger. Det er ledelsens vurdering at den aftalte pris for ejendomme jf. overdragelsesaftalen svare til dagsværdien i et aktivt marked. Det er ligeledes ledelsens vurdering at ejendomsværdien var uændret fra transaktionstidspunktet til regnskabsafslutningstidspunktet.

NOTER

	2015 dkk	2014 dkk
4 EGENKAPITAL		
Anpartskapital		
Primo	41.125.000	41.125.000
Ultimo	41.125.000	41.125.000
Overført resultat		
Overført resultat, primo	43.836.768	-4.044.932
Ændring som følge af ændret regnskabspraksis	0	47.525.303
Overført af årets resultat	-14.635.718	356.397
Overført resultat, ultimo	29.201.050	43.836.768
EGENKAPITAL I ALT	70.326.050	84.961.768
Anpartskapitalen har været uændret de seneste 5 år.		
5 Langfristede gældsforpligtelser		
Lån	102.000.000	148.371.000
Anden langfristet gæld	35.000.000	0
Amortiserede låneomkostninger, primo	0	0
Låneomkostninger i året	-100.000	0
Årets amortisering	2.083	0
Amortiserede låneomkostninger, ultimo	-97.917	0
Lån til dagsværdi	136.902.083	148.371.000
Langfristede gældsforpligtelser, til dagsværdi	136.902.083	148.371.000
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	101.902.083	140.921.981
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	35.000.000	7.449.019
Langfristet del i alt	136.902.083	148.371.000
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0

Ansvarlig gæld henstår uden afvikling indtil selskabet afvikles eller låntager opsiger lånet. Lånet tilbagebetales til långiver i det omfang der er overskydende kapital hertil.

NOTER

6 Nærtstående Parter

AHTS ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab
NIAM V Denmark Residential AB	Sverige	www.niam.se

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabts ejerbog som ejende minimum 5% af anpartskapitalen:

Navn	Bopæl/Hjemsted
Ejendomsselskabet N5 Thor ApS	Danmark