



ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

NÆSSESLOTTET APS

Dronninggårds Alle 136

CVR-nr. 20 83 05 73

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 11/6 2016


Marianne Bolvig

Dirigentens navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	11
Balance pr. 31. december 2015	12-13
Noter	14-17

Selskab

Næsseslottet ApS
Dronninggårds Alle 136
2840 Holte

CVR-nummer 20 83 05 73

18. regnskabsår

Hjemsted: Rudersdal

Direktion

Marianne Vedel Bolvig

Revision

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Thomas Barslund, statsautoriseret revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at leje og drive den fredede ejendom "Næsseslottet", Dronninggårds Allé 134-140.

De to "Pavilloner" er udlejet til erhverv og hovedbygningen samt hestestalden anvendes som eksklusivt kontorhotel. Parken anvendes i dag til jagt og rekreative formål. Herskabsstalden indgår nu efter endt ombygningi kontorhotellet og er udlejet som et samlet lejemål.

Kontorhotellet

Kontorhotellet Næsseslottet tilbyder eksklusive kontorlokaler, alle kontorlokalerne er individuelt indrettet med danske møbelklassikere. Lokaler varierer i størrelserne fra 1- 12 arbejdspladser.

Næsseslottet tilbyder professionel full-service, bemanded reception, mødebooking, sekretærbistand, bogholderi samt div. ad hoc opgaver. Således kan lejerne koncentrere sig 100% om deres forretning.

I de flotte historiske stuer kan man desuden få adgang til de perfekte rammer for eksklusive seminarer, mindre konferencer, bestyrelsesmøder, strategimøder o.l.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Den positive udvikling har bidt sig fast og udover et fuldt udlejet kontorhotel, er der fremgang i møde-/arrangementsaktiviteterne.

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 2015.

Den forventede udvikling

Vi forventer at fastholde 100% belægning evt. med korte tomgangsperioder mellem ind og ud-flyttende lejere. De virtuelle lejemål aftager i takt med den fulde belægning og de tiltagende arrangementer, som vi igen i år forventer en stigning af.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Næsseslottet ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

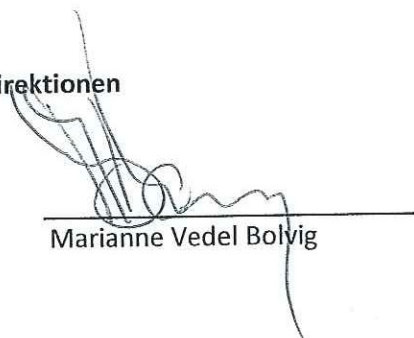
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 9. juni 2016

I direktionen



Marianne Vedel Bolvig

Til kapitalejeren i Næsseslottet ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Næsseslottet ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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

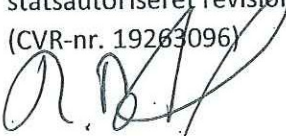
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 9. juni 2016

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)


Thomas Barslund
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 ændret i forhold til sidste år.

ÆNDRING I REGNSKABSPRAKSIS

Anvendt regnskabspraksis er ændret vedrørende indregning af gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter i øvrigt.

Praksisændringen er indregnet ved låneomlægningen i regnskabsåret og påvirker ikke egenkapitalen væsentligt ved årets begyndelse, hvorfor der ikke er foretaget tilpasning af sammenligningstal.

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", "andre driftsindtægter" samt "eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes faktureringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning vedrørende regnskabsperioden.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance ved salg af anlægsaktiver.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter salgs-, lokale- og administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder tab ved salg af anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 23,5% 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 Nyala ApS som administrativt selskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag 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.

Afskrivninger påbegyndes når aktiverne er klar til ibrugtagning. Aktiverne afskrives lineært over deres forventede brugstid:

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

Småanskaffelser under kr. 12.800 er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

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

Ejendommen tillagt afholdte forbedringer indregnes til dagsværdi. Dagsværdien opgøres ud fra systematisk metode baseret på det forventede afkast med udgangspunkt i indgåede lejekontrakter. Regulering af ejendommen til dagsværdi sker via resultatopgørelsen.

Som følge af at ejendommen indregnes til dagsværdi, der løbende reguleres, foretages der ikke afskrivninger på denne.

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.

PASSIVER**Egenkapital**

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

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi, hvorved de 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.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter i øvrigt

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved omregning til den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indtægter vedrørende de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

11

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
BRUTTOFORTJENESTE	3.101.018	2.899.419
1 Personaleomkostninger	<u>-1.552.174</u>	<u>-1.461.856</u>
INDTJENINGSBIDRAG	1.548.844	1.437.563
4 Af- og nedskr. på materielle anlægsaktiver	-92.053	-62.545
Værdiregulering af investeringsejendomme og hermed forbundne finansielle forpligtelser	<u>-4.172</u>	<u>0</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	1.452.619	1.375.018
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-971.816</u>	<u>-1.625.134</u>
RESULTAT FØR SKAT	480.803	-250.116
3 Skat af årets resultat	<u>99.340</u>	<u>197.230</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>580.143</u></u>	<u><u>-52.886</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	580.143	-52.886
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>580.143</u></u>	<u><u>-52.886</u></u>

AKTIVER

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4,8 Grunde og bygninger	61.500.000	61.142.494
4,8 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>392.880</u>	<u>259.747</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>61.892.880</u>	<u>61.402.241</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	988.505	713.750
Periodeafgrænsningsposter	<u>163.307</u>	<u>118.973</u>
TILGODEHAVENDER	<u>1.151.812</u>	<u>832.723</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>5.076</u>	<u>8.254</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>1.156.888</u>	<u>840.977</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>63.049.768</u></u>	<u><u>62.243.218</u></u>

Note	31/12 2015	31/12 2014
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	14.898.774	14.318.631
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
5 EGENKAPITAL	<u>15.098.774</u>	<u>14.518.631</u>
3 Hensættelse til udskudt skat	<u>3.107.973</u>	<u>3.207.313</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>3.107.973</u>	<u>3.207.313</u>
Gæld til realkreditinstitutter	20.026.729	28.236.654
Kreditinstitutter i øvrigt	290.859	306.117
Huslejedepositum	<u>1.039.576</u>	<u>794.705</u>
6 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>21.357.164</u>	<u>29.337.476</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	15.000	1.404.726
Kreditinstitutter i øvrigt	4.693.503	3.555.584
Leverandører af varer og tjenesteydelser	415.453	419.291
Gæld til tilknyttede virksomheder	17.221.576	8.887.429
Anden gæld	486.297	524.428
Periodeafgrænsningsposter	<u>654.028</u>	<u>388.340</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>23.485.857</u>	<u>15.179.798</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>44.843.021</u>	<u>44.517.274</u>
PASSIVER I ALT	<u>63.049.768</u>	<u>62.243.218</u>
7 Eventualforpligtelser		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

<u>1</u> <u>Personaleomkostninger</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Gager og lønninger		1.416.612	1.347.218
Pensioner		46.109	43.022
Andre omkostninger til social sikring		8.280	7.140
Personaleomkostninger i øvrigt		<u>81.173</u>	<u>64.476</u>
I ALT		<u><u>1.552.174</u></u>	<u><u>1.461.856</u></u>
<u>2</u> <u>Øvrige finansielle omkostninger</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder		183.065	296.604
Finansielle omkostninger i øvrigt		<u>788.751</u>	<u>1.328.530</u>
I ALT		<u><u>971.816</u></u>	<u><u>1.625.134</u></u>
<u>3</u> <u>Selskabsskat og udskudt skat</u>			
	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>
			<u>2014</u>
Skyldig pr. 1/1 2015	0	3.207.313	
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>-99.340</u>	<u>-197.230</u>
SKYLDIG PR. 31/12 2015	<u><u>0</u></u>	<u><u>3.107.973</u></u>	
SKAT AF ÅRETS RESULTAT		<u><u>-99.340</u></u>	<u><u>-197.230</u></u>

NOTER

4 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		I ALT	31/12 2014
	Grunde og bygninger			
Kostpris pr. 1/1 2015	42.772.784	687.742	43.460.526	43.284.668
Tilgang i året	361.678	225.186	586.864	175.859
Afgang i året	0	0	0	0
KOSTPRIS PR. 31/12 2015	43.134.462	912.928	44.047.390	43.460.527
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2015	18.956.918	0	18.956.918	18.956.918
Årets opskrivninger	0	0	0	0
Op- og nedskrivn., afgang i året	0	0	0	0
OP- OG NEDSKR. PR. 31/12 2015	18.956.918	0	18.956.918	18.956.918
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2015	587.208	427.995	1.015.203	952.658
Årets afskrivninger	4.172	92.053	96.225	62.545
Af- og nedskrivn., afgang i året	0	0	0	0
AF- OG NEDSKR. PR. 31/12 2015	591.380	520.048	1.111.428	1.015.203
REGN. VÆRDI PR. 31/12 2015	61.500.000	392.880	61.892.880	61.402.242

Selskabets erhvervsjendom er beliggende i Holte og indeholder kontorlokaler og konferencefaciliteter

Ved værdiansættelsen af ejendommen, efter en afkastbaseret metode, er anvendt forrentningsprocent på 4,5%.



5 Egenkapital	31/12 2015	31/12 2014
Virksomhedskapital pr. 31/12 2015	200.000	200.000
Koncerntilskud pr. 1/1 2015	0	0
Tilskud i året	0	14.000.000
Overført til årets resultat	0	-14.000.000
Koncerntilskud pr. 31/12 2015	0	0
Overført resultat pr. 1/1 2015	14.318.631	371.517
Overført af årets resultat	580.143	-52.886
Overført koncerntilskud	0	14.000.000
Overført resultat pr. 31/12 2015	14.898.774	14.318.631
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 1/1 2015	0	0
Udbetalt udbytte i regnskabsåret	0	0
Forslag til udbytte	0	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 31/12 2015	0	0
Egenkapital pr. 31/12 2015	15.098.774	14.518.631

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	20.026.729	29.626.630	0	20.386.209
Kreditinstitutter i øvrigt	<u>305.859</u>	<u>320.867</u>	<u>15.000</u>	<u>226.122</u>
I ALT	<u><u>20.332.588</u></u>	<u><u>29.947.497</u></u>	<u><u>15.000</u></u>	<u><u>20.612.331</u></u>

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Nyala ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev, nom. t.kr. 28.939, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 61.500.000 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.