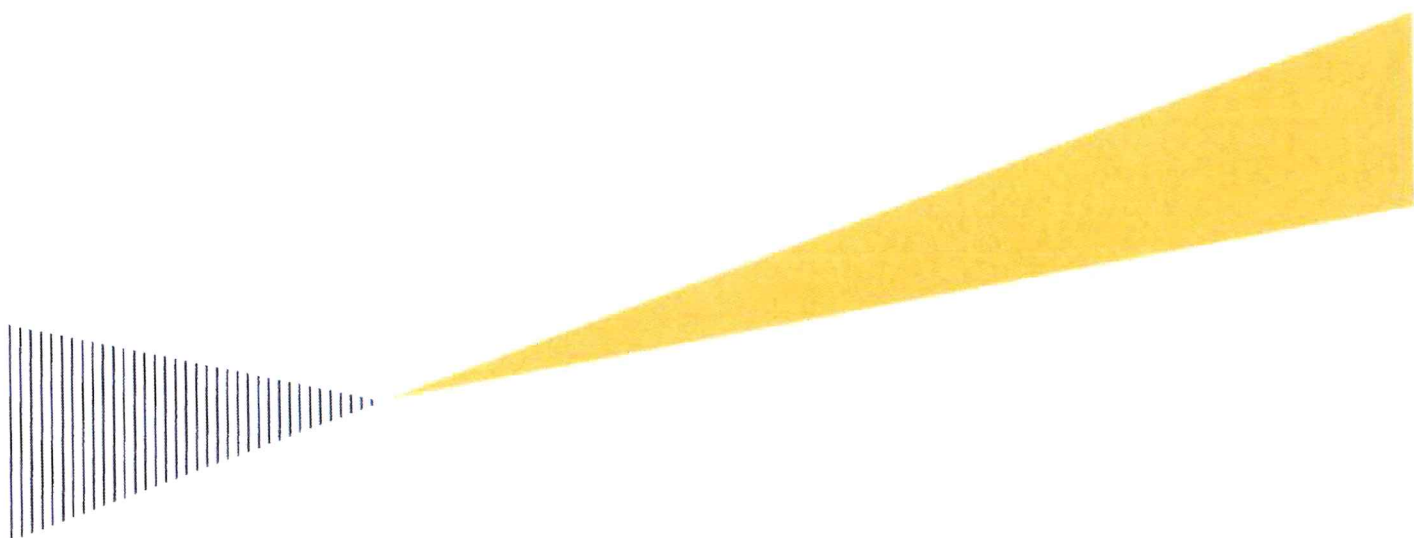


# Norrporten Ørestad A/S

Havneholmen 25, 1, 1561 København V

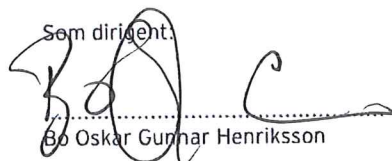
CVR-nr. 21 12 44 94



## Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 30. maj 2016

Som dirigent



Bo Oskar Gunnar Henriksson



Building a better  
working world



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december	4
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	6
Noter	7



### Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Norrporten Ørestad A/S.

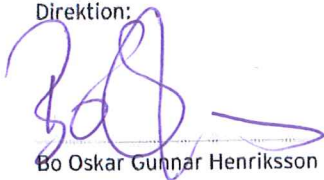
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. maj 2016

Direktion:



Bo Oskar Gunnar Henriksson

Bestyrelse:



Lars Jörgen Lundgren



Bo Oskar Gunnar Henriksson



Sarah Anna Fagerström

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Til kapitalejeren i Norrporten Ørestad A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Norrporten Ørestad A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 vurderingen 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.

København, den 30. maj 2016  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedt  
statsaut. revisor



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	67.832	62.792
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-6.687	-6.903
	Resultat af primær drift	61.145	55.889
3	Finansielle indtægter	2.652	3.489
4	Finansielle omkostninger	-6.584	-7.967
	Resultat før skat	57.213	51.411
5	Skat af årets resultat	-14.131	-12.233
	Årets resultat	43.082	39.178
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	43.082	39.178
		43.082	39.178



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	t.kr.	2015	2014
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	702.101	661.763
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	195
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	0	43.922
		<u>702.101</u>	<u>705.880</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>702.101</u>	<u>705.880</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	142.788	140.143
	Andre tilgodehavender	540	2.011
		<u>143.328</u>	<u>142.154</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>77.725</u>	<u>49.327</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>221.053</u>	<u>191.481</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>923.154</u>	<u>897.361</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	Egenkapital		
7	Aktiekapital	10.000	10.000
	Overført resultat	330.315	287.233
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>340.315</u>	<u>297.233</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	43.482	40.389
	Andre hensatte forpligtelser	0	5.000
8	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>43.482</u>	<u>45.389</u>
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	441.712	454.220
	Anden gæld	33.725	33.990
		<u>475.437</u>	<u>488.210</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11.443	14.365
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	230	109
	Gæld til tilknyttede virksomheder	47.719	51.795
	Anden gæld	4.528	260
		<u>63.920</u>	<u>66.529</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>539.357</u>	<u>554.739</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>923.154</u>	<u>897.361</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 10 Sikkerhedsstillelser
- 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 12 Nærtstående parter



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

t.kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	10.000	287.233	297.233
Årets resultat	0	43.082	43.082
Egenkapital 31. december 2015	<u>10.000</u>	<u>330.315</u>	<u>340.315</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Norrporten Ørestad A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

#### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der er vedtaget en ændring til årsregnskabsloven, som medfører, at størrelsesgrænserne for fastlæggelse af en virksomheds regnskabsklasse hæves. Ændringen til årsregnskabsloven træder i kraft for regnskabsår, der starter 1. januar 2015, men selskabet har valgt at førtidsimplementere ændringen i årsregnskabet for 2015.

Selskabets anvendte regnskabspraksis betyder, at årsrapporten for Norrporten Ørestad, i lighed med sidste år, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Bortset fra ovenstående ændring er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

#### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

#### Resultatopgørelsen

##### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er et sammendrag af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger. Sammendrag af regnskabsposterne er sket med henvisning til årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommenes udgifter til levering af varme samt bidrag til dækning af driftsomkostninger som endeligt påhviler lejerne, modregnes i afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld. Bidrag m.v. som opkræves til dækning af faste driftsomkostninger, herunder afskrivning på varmeanlæg, indregnes under nettoomsætning.

Ejendomsomkostninger vedrører investeringsejendomme og indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendommene, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, omkostninger til skatter og afgifter samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger indregnes på tidspunktet for ydelsens levering.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-25 år

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

##### Skat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af Fastighetsaktiebolaget Norrportens selskaber i Danmark.

Norrporten 2 i København ApS er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra selskaber, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat, herunder som følge af ændring i skattesats, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Investeringsejendomme består af grunde, bygninger samt installationer. Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Anlæg under opførelse omfatter investeringsejendomme under opførelse eller ombygning af eksisterende investeringsejendomme, som endnu ikke er ibrugtaget.

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

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Egenkapital

##### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Selskabsskat

Efter sambeskatningsreglerne afvikles selskabernes hæftelse over for skattemyndighederne for egne selskabsskatter i takt med betaling af sambeskatningsbidrag til administrationselskabet.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under mellemværender med tilknyttede virksomheder.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes under omsætningsaktiver med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

#### 2 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er direkte eller gennem helt eller delvist ejede selskaber at erhverve, forvalte, udvikle og sælge fast ejendom, grunde og ejendomsselskaber samt dermed forbunden virksomhed.

t.kr.	2015	2014
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.646	3.474
Andre finansielle indtægter	6	15
	<u>2.652</u>	<u>3.489</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.885	1.592
Andre finansielle omkostninger	4.699	6.375
	<u>6.584</u>	<u>7.967</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	11.001	11.007
Årets regulering af udskudt skat	2.213	1.941
Regulering af skat vedrørende tidligere år	917	-715
	<u>14.131</u>	<u>12.233</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse	I alt
Kostpris 1. januar 2015	728.077	2.094	43.922	774.093
Tilgang i årets løb	46.829	0	0	46.829
Afgang i årets løb	0	0	-43.922	-43.922
Kostpris 31. december 2015	774.906	2.094	0	777.000
Af- og nedskrivninger				
1. januar 2015	66.314	1.899	0	68.213
Årets afskrivninger	6.491	195	0	6.686
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	72.805	2.094	0	74.899
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	702.101	0	0	702.101

t.kr.	2015	2014
<b>7 Aktiekapital</b>		
Aktiekapitalen er fordelt således:		
Aktier, 10.000 stk. a nom. 1.000,00 kr.	10.000	10.000
	10.000	10.000

Selskabets aktiekapital har uændret været 10.000 t.kr. de seneste 5 år.

#### 8 Hensatte forpligtelser

Hensættelse til udskudt skat vedrører væsentligst tidsmæssige forskelle på materielle anlægsaktiver.

#### 9 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder ca. 397,4 mio. kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 10 Sikkerhedsstillelser

Der er stillet sikkerhed for kreditfaciliteter i form af realkreditpantebreve på henholdsvis 384 mio. kr. og 16,8 mio. EUR i materielle anlægsaktiver til en bogført værdi på 702 mio. kr.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske virksomheder i Norrporten-koncernen. Som fuldt ejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige danske virksomheder i Norrporten-koncernen for danske selskabsskatter. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab (Norrporten 2 i København ApS, CVR-nr. 28 32 01 67). Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

#### 12 Nærtstående parter

Norrporten Ørestad A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

##### Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
Fastighetsaktiebolaget Norrporten	Box 225, 851 04 Sundsvall, Sverige	Ved henvendelse til selskabet

##### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
Fastighetsaktiebolaget Norrporten	Box 225, 851 04 Sundsvall, Sverige