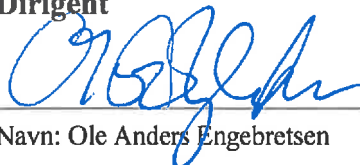


Ejendomsselskabet Apteno Kolding A/S
CVR-nr. 27451675

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.02.2016

Dirigent



Navn: Ole Anders Engebretsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Apteno Kolding A/S
Weidekampsgade 6
2300 København S

CVR-nr.: 27451675

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Ole Bård Jacobsen, formand

Ole Anders Engebretsen

Sigurd Astrup

Øyvind Christensen

Direktion

Ole Anders Engebretsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsselskabet Apteno Kolding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Oslo, den 08.02.2016

Direktion

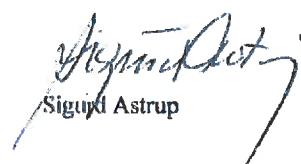
Ole Anders Engebretsen

Bestyrelse


Ole Bård Jacobsen
formand


Øyvind Christensen


Ole Anders Engebretsen


Sigurd Astrup

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapital lejeren i Ejendomsselskabet Apteno Kolding A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Apteno Kolding A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

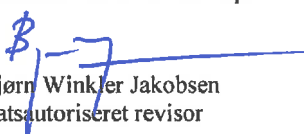
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

København, den 08.02.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Bjørn Winkler Jakobsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendom. Ejendommen er beliggende i Kolding.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 7.158 t.kr. mod 6.708 t.kr. i 2014. Egenkapitalen udgør herefter 42.843 t.kr. mod 37.685 t.kr. i 2014.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold har været som forventet og er tilfredsstillende.

Selskabet forventer et lignende resultat for 2016.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra investeringsejendomme, der indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som huslejen dækker.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, administrationshonorar mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske koncernvirksomheder. Nordania Ejendom DK ApS er valgt som administrationselskab. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10-15 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

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.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Nettoomsætning		13.283	13.191
Andre eksterne omkostninger		(292)	(258)
Bruttoresultat		12.991	12.933
Af- og nedskrivninger		(3.539)	(3.614)
Driftsresultat		9.452	9.319
Andre finansielle indtægter	1	1.694	1.305
Andre finansielle omkostninger	2	(1.787)	(1.728)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		9.359	8.896
Skat af ordinært resultat	3	(2.201)	(2.188)
Årets resultat		7.158	6.708
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		0	2.000
Overført resultat		7.158	4.708
		7.158	6.708

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		50.630	53.070
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.317	2.416
Materielle anlægsaktiver	4	<u>51.947</u>	<u>55.486</u>
Anlægsaktiver		<u>51.947</u>	<u>55.486</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		44.886	34.217
Tilgodehavender		<u>44.886</u>	<u>34.217</u>
Likvide beholdninger		6.083	1.729
Omsætningsaktiver		<u>50.969</u>	<u>35.946</u>
Aktiver		<u>102.916</u>	<u>91.432</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		500	500
Overført overskud eller underskud		42.343	35.185
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	2.000
Egenkapital		<u>42.843</u>	<u>37.685</u>
Udskudt skat	5	6.836	7.031
Hensatte forpligtelser		<u>6.836</u>	<u>7.031</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		43.611	41.891
Langfristede gældsforpligtelser		<u>43.611</u>	<u>41.891</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.567	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.678	1.612
Skyldig selskabsskat		2.395	2.363
Anden gæld		986	850
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>9.626</u>	<u>4.825</u>
Gældsforpligtelser		<u>53.237</u>	<u>46.716</u>
Passiver		<u>102.916</u>	<u>91.432</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital t.kr.	Overført overskud eller un- derskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	500	35.185	2.000	37.685
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(2.000)	(2.000)
Årets resultat	0	7.158	0	7.158
Egenkapital ultimo	500	42.343	0	42.843

Noter

	2015 t.kr.	2014 t.kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.694	1.305
	1.694	1.305
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.787	1.720
Øvrige finansielle omkostninger	0	8
	1.787	1.728
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	2.396	2.363
Ændring af udskudt skat	(195)	(175)
	2.201	2.188
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	122.376	56.719
Kostpris ultimo	122.376	56.719
Af- og nedskrivninger primo	(69.306)	(54.303)
Årets afskrivninger	(2.440)	(1.099)
Af- og nedskrivninger ultimo	(71.746)	(55.402)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	50.630	1.317

Noter

5. Udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat vedrører materielle anlægsaktiver.

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Nordania Ejendom DK ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Den danske del af koncernen har indgået en låneaftale med en af koncernens bankforbindelser, der giver mulighed for, at koncernen kan låne op til 236.250 t.kr., og har i den forbindelse stillet følgende sikkerheder (pr. 31.12.2015 har koncernen lånt 192.250 t.kr.):

- Der er afgivet en negativ pantsætningsklausul i ejendommen og de tilhørende aktiver
- Der er afgivet selvskyldnerkaution maksimeret til 236.250 t.kr.
- Der er givet pant i selskabets aktier
- Der er givet pant i tilgodehavender og gæld til tilknyttede virksomheder
- Der er givet pant i tilgodehavender og indtægter fra udlejning af ejendommen

Selskabet er registreret under samme momskode som sine danske søsterselskaber, hvorfor det hæfter solidarisk for afregning heraf.

8. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabet er 100% ejet af:

LR Denmark Holdings ApS.

Selskabets ultimative moderselskab er Nordania Ejendom AS, Norge.

Koncernregnskabet for det ultimative moderselskab kan rekvireres på følgende adresse:

Nordania Ejendom AS, Norge
c/o Fearnly Finans AS
Postboks 1158 Sentrum
N-0107 Oslo