

Nordisk Lagerejendom Danmark 2 ApS

c/o Crowe Horwath
Rygårds Alle 104
2900 Hellerup

CVR-nr. 28 30 79 34

Årsrapport for 2015

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 22. april 2016

Paal Hveem
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	4
---------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Nordisk Lagerejendom Danmark 2 ApS.

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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 13. april 2016

Direktion

Paal Hveem

Christer Tunold

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Nordisk Lagerejendom Danmark 2 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Nordisk Lagerejendom Danmark 2 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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.

Hellerup, den 13. april 2016

CVR-nr. 33 25 68 76

 Crowe Horwath.

Lasse Nørgård
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Nordisk Lagerejendom Danmark 2 ApS
c/o Crowe Horwath
Rygårds Alle 104
2900 Hellerup

CVR-nr.: 28 30 79 34
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 23. december 2004
Hjemsted: Gentofte

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje, udvikle og drive ejendommen Literbuen 4, 2740 Skovlunde samt at drive virksomhed forbunden hermed.

Direktion

Paal Hveem
Christer Tunold

Revision

Crowe Horwath
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab
Rygårds Allé 104
2900 Hellerup

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nordisk Lagerejendom Danmark 2 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, de vedrører.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristet gæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen.

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

Omregning af fremmed valuta

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.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		2.457.700	2.519
Finansielle indtægter	1	585.103	7
Finansielle omkostninger	2	<u>-891.142</u>	<u>-903</u>
Resultat før skat		2.151.661	1.623
Skat af årets resultat	3	<u>-473.421</u>	<u>-357</u>
Årets resultat		<u>1.678.240</u>	<u>1.266</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.678.240</u>	<u>1.266</u>
		<u>1.678.240</u>	<u>1.266</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr
Aktiver			
Investeringsjendomme		<u>31.500.000</u>	<u>31.500</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>31.500.000</u>	<u>31.500</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>31.500.000</u>	<u>31.500</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>207.853</u>	<u>1.294</u>
Tilgodehavender		<u>207.853</u>	<u>1.294</u>
Likvide beholdninger		<u>2.110.285</u>	<u>865</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.318.138</u>	<u>2.159</u>
Aktiver i alt		<u><u>33.818.138</u></u>	<u><u>33.659</u></u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		<u>11.755.787</u>	<u>10.078</u>
Egenkapital	5	<u>11.880.787</u>	<u>10.203</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>3.317.519</u>	<u>2.844</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>3.317.519</u>	<u>2.844</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>17.020.624</u>	<u>19.022</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>17.020.624</u>	<u>19.022</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.509.180	1.509
Anden gæld		<u>90.028</u>	<u>81</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.599.208</u>	<u>1.590</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>18.619.832</u>	<u>20.612</u>
Passiver i alt		<u>33.818.138</u>	<u>33.659</u>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	t.kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	7
Andre finansielle indtægter	<u>585.103</u>	<u>0</u>
	<u>585.103</u>	<u>7</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	886.357	902
Andre finansielle omkostninger	<u>4.785</u>	<u>1</u>
	<u>891.142</u>	<u>903</u>
3 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	<u>473.421</u>	<u>357</u>
	<u>473.421</u>	<u>357</u>

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015	<u>26.268.810</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>26.268.810</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	<u>5.231.190</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>5.231.190</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>31.500.000</u></u>

Forudsætninger, følsomhedsanalyser samt usikkerhed

Ovenstående værdiansættelse er foretaget ud fra en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, jf. anvendt regnskabspraksis.

Værdiansættelsen medfører et afkastkrav på ca. 7,9 % målt på nettoafkast efter administrationsomkostninger. Et ændret afkastkrav på +0,5/-0,5 medfører en negativ/positiv værdiregulering på ca. -1,9/+2,1 mio. kr.

I det nuværende ejendomsmarked knytter der sig usikkerhed til investorers afkastkrav og dermed ejendommens værdi.

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	10.077.547	10.202.547
Årets resultat	0	1.678.240	1.678.240
Egenkapital 31. december 2015	<u>125.000</u>	<u>11.755.787</u>	<u>11.880.787</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. januar 2015</u>	<u>Gæld 31. december 2015</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>20.531.035</u>	<u>18.529.804</u>	<u>1.509.180</u>	<u>10.983.904</u>
	<u>20.531.035</u>	<u>18.529.804</u>	<u>1.509.180</u>	<u>10.983.904</u>

7 Eventualposter mv.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskat.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve og skadesløsbreve for i alt t.kr. 28.445 med pant i ovenstående investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 31.500.