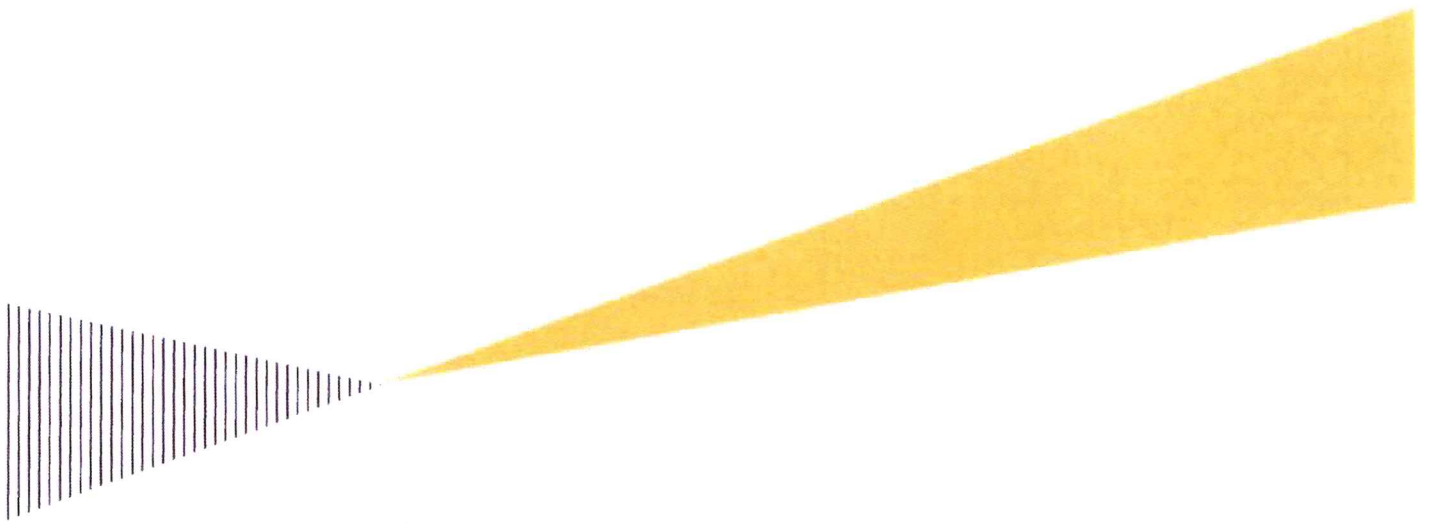


Norrporten 3 i København ApS

Havneholmen 25, 1, 1561 København V

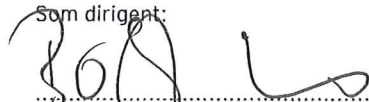
CVR-nr. 28 32 02 80



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 30. maj 2016

Som dirigent:



.....
Bør 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

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Norrporten 3 i København 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. maj 2016

Direktion:

Lars Jörgen Lundgren

Bo Oskar Gunnar Henriksson

Sarah Anna Fagerström

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Norrporten 3 i København ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Norrporten 3 i København ApS 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 Reedtz
statsaut. revisor



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	14.247	3.407
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-2.513	-2.134
	Resultat af primær drift	11.734	1.273
3	Finansielle indtægter	172	289
4	Finansielle omkostninger	-2.070	-4.282
	Resultat før skat	9.836	-2.720
5	Skat af årets resultat	-2.805	213
	Årets resultat	7.031	-2.507
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	7.031	-2.507
		7.031	-2.507



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	242.855	245.194
		<u>242.855</u>	<u>245.194</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>242.855</u>	<u>245.194</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.122	9.561
	Andre tilgodehavender	3.022	7.308
		<u>12.144</u>	<u>16.869</u>
	Likvide beholdninger	<u>5.137</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>17.281</u>	<u>16.869</u>
	AKTIVER I ALT	<u>260.136</u>	<u>262.063</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Anpartskapital	1.000	1.000
	Overført resultat	63.092	56.061
	Egenkapital i alt	<u>64.092</u>	<u>57.061</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	2.172	1.903
8	Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.172</u>	<u>1.903</u>
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	168.925	168.925
	Anden gæld	9.287	9.273
		<u>178.212</u>	<u>178.198</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kreditinstitutter i øvrigt	0	6.855
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	211	188
	Gæld til tilknyttede virksomheder	14.417	17.466
	Anden gæld	1.032	392
		<u>15.660</u>	<u>24.901</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>193.872</u>	<u>203.099</u>
	PASSIVER I ALT	<u>260.136</u>	<u>262.063</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>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	1.000	56.061	57.061
Årets resultat	0	7.031	7.031
Egenkapital 31. december 2015	<u>1.000</u>	<u>63.092</u>	<u>64.092</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Norrporten 3 i København ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er 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 varme anlæg, 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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til selskabsadministration, repræsentation m.v., som ikke er direkte relateret til driften af investeringsejendommene.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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, driftmateriel 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 eller 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.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 nettorealiseringsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

2 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

t.kr.	2015	2014
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	172	289
	<u>172</u>	<u>289</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	2.068	4.278
Renteomkostninger i øvrigt	0	4
Andre finansielle omkostninger	2	0
	<u>2.070</u>	<u>4.282</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	2.576	-362
Årets regulering af udskudt skat	269	159
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-40	-10
	<u>2.805</u>	<u>-213</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2015	265.617
Tilgang i årets løb	174
Kostpris 31. december 2015	265.791
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	20.423
Årets afskrivninger	2.513
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	22.936
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	242.855

t.kr.	2015	2014
7 Anpartskapital		
Anpartskapitalen er fordelt således:		
Anparter, 10.000 stk. a nom. 100,00 kr.	1.000	1.000
	1.000	1.000

Selskabets anpartskapital har uændret været 1.000 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 168.925 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

10 Sikkerhedsstillelser

Der er stillet sikkerhed for moderselskabets kreditfaciliteter i form af ejerpantebrev på 157,5 mio. kr. i materielle anlægsaktiver til en bogført værdi på 245,3 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 3 i København ApS' 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 anpartskapitalen:

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