

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

ERHVERVSSTYRELSEN

Ejendomsselskabet NL af 2005 ApS


Stockholmsgade 45

2100 København Ø

(CVR.nr. 28 70 02 88)

**Årsrapport for 1. januar -
31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,
den 3. juni 2016.



Dirigent
Mads Ulrich

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 2-3 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Arsregnskab 1. januar - 31. december 2015 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6-9 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance pr. 31. december 2015 | 11-12 |
| Noter | 13-15 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2015 for Ejendomsselskabet NL af 2005 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. juni 2016


Direktion

Mads Ulrich

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet NL af 2005 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet NL af 2005 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

København, den 2. juni 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr. 34 20 99 36



Michael Beuchert
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|---|
| Selskabet | Ejendomsselskabet NL af 2005 ApS c/o Grant Thornton Stockholmsgade 45 2100 København Ø. Telefon: 33 11 77 88 Telefax: 33 32 11 88 CVR.nr.: 28 70 02 88 Stiftet: 11. maj 2005 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Mads Ulrich |
| Revision | Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab |
| Bankforbindelse | Danske Bank A/S |

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive direkte og indirekte investering i fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Der har i regnskabsåret ikke været usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerheder ved indregning og måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør tkr. 22.115, hvilket ledelsen betragter som et tilfredsstillende resultat. Årets resultat indeholder opskrivning af ejendomme til dagsværdi med netto tkr. 20.063.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet NL af 2005 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter vedr. udlejning af selskabets ejendomme. Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med udlejning.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til normal drift af ejendommene samt omkostninger til vedligeholdelse, der ikke opfylder kravene for regnskabsmæssig aktivering.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendoms- og selskabsadministration, rådgivere, gebyrer m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i 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 omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes i balancen, når betingelserne ifølge betingede købskontrakter er opfyldt, og der således er bindende aftale mellem køber og sælger.

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi, der beregnes ud fra en afkastbaseret metode med anvendelse af et afkastkrav på ejendomme der overvejende anvendes til boligudlejning på 4%. Der afsættes udskudt skat af de foretagne værdireguleringer.

Værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen og bindes på egenkapitalen under reserve for dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

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

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balance med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivitet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25% til 22%, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelser eller skatteaktivet, indregnes skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Omregning af fremmed valuta

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

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse 1. januar 2015 - 31. december 2015

| | Note | 2015 kr. | 2014 tkr. |
|---|------|--------------------------|---------------------|
| Bruttofortjeneste | | 5.305.451 | 5.541 |
| Personaleomkostninger | 1 | -357.588 | 0 |
| Dagsværdiregulering vedrørende investeringsejendomme | | <u>25.722.421</u> | <u>256</u> |
| Driftsresultat | | 30.670.284 | 5.797 |
| Andre finansielle indtægter | | 28.963 | 27 |
| Andre finansielle omkostninger | 2 | <u>-2.065.214</u> | <u>-3.628</u> |
| Resultat før skat | | 28.634.033 | 2.196 |
| Skat af årets resultat | 3 | <u>-6.519.152</u> | <u>-633</u> |
| ARETS RESULTAT | | <u>22.114.881</u> | <u>1.564</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overføres til overført resultat | | <u>22.114.881</u> | <u>1.564</u> |
| Disponeret i alt | | <u>22.114.881</u> | <u>1.564</u> |

Balance pr. 31. december 2015

Aktiver

| | Note | 2015 kr. | 2014 tkr. |
|--------------------------------------|------|---------------------------|-----------------------|
| Anlægsaktiver | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 4 | <u>157.510.780</u> | <u>127.987</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>157.510.780</u> | <u>127.987</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| Tilgodehavender | | | |
| Periodeafgrænsningsposter | | 49.650 | 21 |
| Andre tilgodehavender | | <u>3.102.171</u> | <u>12.634</u> |
| | | <u>3.151.821</u> | <u>12.655</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>2.215.924</u> | <u>2.409</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>5.367.745</u> | <u>15.064</u> |
| AKTIVER I ALT | | <u>162.878.525</u> | <u>143.051</u> |

Balance pr. 31. december 2015

Passiver

| | Note | 2015 kr. | 2014 tkr. |
|--|------|---------------------------|-----------------------|
| Egenkapital | 5 | | |
| Selskabskapital | | 125.000 | 125 |
| Reserve for sikringsinstrumenter | | -1.153.250 | 0 |
| Overført resultat | | <u>35.579.501</u> | <u>3.465</u> |
| | | <u>34.551.251</u> | <u>3.590</u> |
| Hensatte forpligtelser | | | |
| Hensættelse til udskudt skat | | <u>7.733.051</u> | <u>1.663</u> |
| | | <u>7.733.051</u> | <u>1.663</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 6 | 95.268.030 | 102.646 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | <u>18.485.048</u> | <u>29.979</u> |
| | | <u>113.753.078</u> | <u>132.625</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | | |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 116.854 | 145 |
| Gæld til selskabsdeltager og ledelse | | 909.818 | 932 |
| Anden gæld | | <u>5.814.473</u> | <u>4.097</u> |
| | | <u>6.841.145</u> | <u>5.174</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>120.594.223</u> | <u>137.799</u> |
| PASSIVER I ALT | | <u><u>162.878.525</u></u> | <u><u>143.051</u></u> |
| Eventualposter m.v. | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |

Noter til årsregnskabet

| | 2015 kr. | 2014 tkr. |
|--|------------------|--------------|
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger og gager | 357.588 | 0 |
| | 357.588 | 0 |
| | | |
| 2 Andre finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder | 576.599 | 619 |
| Renteomkostninger, kurstab og lignende omkostninger..... | 1.488.615 | 3.009 |
| | 2.065.214 | 3.628 |
| | | |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 448.807 | 387 |
| Regulering af udskudt skat | 6.070.345 | 246 |
| | 6.519.152 | 633 |

Noter til årsregnskabet

| | Invest- eringsejen- domme |
|--|---------------------------------|
| 4 Materielle anlægsaktiver | |
| Kostpris 1. januar 2015 | 124.168.378 |
| Tilgang | <u>3.801.009</u> |
| Kostpris 31. december 2015 | <u>127.969.387</u> |
| Op- og nedskrivninger 1. januar 2015 | 3.818.972 |
| Årets op- og nedskrivning | <u>25.722.421</u> |
| Op- og nedskrivninger 31. december 2015 | <u>29.541.393</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 | <u>157.510.780</u> |

| | Selskabs- kapital | Reserve for sikringsinstr. | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 5 Egenkapital | | | | |
| Egenkapital 1. januar 2015 | 125.000 | 0 | 3.464.620 | 3.589.620 |
| Koncerttilskud | 0 | 0 | 10.000.000 | 10.000.000 |
| Reserve for sikringsinstrumenter | 0 | -1.153.250 | 0 | -1.153.250 |
| Overført af årets resultat | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>22.114.881</u> | <u>22.114.881</u> |
| Egenkapital 31. december 2015 | <u>125.000</u> | <u>-1.153.250</u> | <u>35.579.501</u> | <u>34.551.251</u> |

Selskabskapitalen består af 125 kapitalandele a kr. 1.000. Selskabskapitalen er ikke opdelt i klasser.

| | 31.12.2014 gæld i alt | 31.12.2015 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--|---------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
| 6 Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>102.645.973</u> | <u>95.268.030</u> | <u>555.762</u> | <u>77.657.554</u> |
| | <u>102.645.973</u> | <u>95.268.030</u> | <u>555.762</u> | <u>77.657.554</u> |

Noter til årsregnskabet

| | 2015 kr. | 2014 tkr. |
|--|-----------------|--------------|
| 7 Eventualforpligtelser m.v. | | |
| Vedligeholdelsesforpligtelser | | |
| Saldo indvendig vedligeholdelse, § 22 | <u>576.019</u> | <u>584</u> |
| Saldo udvendig vedligeholdelse, § 18 | <u>334.760</u> | <u>359</u> |
| Saldo udvendig vedligeholdelse, § 18 B | <u>-332.566</u> | <u>-221</u> |

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 95.268, er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør tkr. 157.511.