
EjendomsSelskabet Norden II Invest P/S

c/o EjendomsSelskabet Norden A/S, Store
Strandstræde 20, 1255 København K

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 30 58 74 05

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 19/1 2016

Peter Morten Andreassen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Hoved- og nøgletal 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsrapporten 10

Regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for EjendomsSelskabet Norden II Invest P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. januar 2016

Direktion

Peter Morten Andreassen
adm. direktør

Bestyrelse

Lars Dalsgaard
formand

Erik Viftrup Søndergaard

Dan Holm Johansen

Peter Morten Andreassen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til partnerne i EjendomsSelskabet Norden II Invest P/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EjendomsSelskabet Norden II Invest P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 19. januar 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

EjendomsSelskabet Norden II Invest P/S
c/o EjendomsSelskabet Norden A/S
Store Strandstræde 20
1255 København K

Telefon: 33 69 41 41
Hjemmeside: www.norden.dk

CVR-nr.: 30 58 74 05
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: København

Komplementar:
Skyline Komplementar ApS

Bestyrelse

Lars Dalsgaard, formand
Erik Viftrup Søndergaard
Dan Holm Johansen
Peter Morten Andreassen

Direktion

Peter Morten Andreassen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2015	2014	2013	2012	2011
	Mio. DKK	Mio. DKK	Mio. DKK	Mio. DKK	Mio. DKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	123	122	111	147	110
Resultat af ordinær primær drift	197	56	95	180	337
Resultat før finansielle poster	197	56	95	180	337
Årets resultat	193	51	90	173	328
Balance					
Balancesum	2.236	2.149	2.207	2.207	2.132
Egenkapital	1.307	1.114	1.062	1.472	1.299
Investering i materielle anlægsaktiver	0	2	145	19	11
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	8,8%	2,6%	4,3%	8,2%	15,8%
Soliditetsgrad	58,5%	51,8%	48,1%	66,7%	60,9%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og investere i ejendomme samt al virksomhed, som efter bestyrelsens skøn er beslægtet hermed.

ATPFA K/S er etableret medio 2007 med henblik på erhvervelse af 224 ejendomme fra TDC A/S.

EjendomsSelskabet Norden II Invest P/S er et 100 % ejet datterselskab af ATPFA K/S.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på TDKK 193.232, heraf værdireguleringer på TDKK 84.841, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på TDKK 1.306.811.

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Markedsrisici

En væsentlig del af den samlede ejendomsportefølje er udlejet til TDC A/S. Lejekontrakterne med TDC reguleres med udviklingen i nettoprisindekset, dog minimum 0 % og maksimalt 4 %.

Strategi og målsætninger

Målsætninger og forventninger for det kommende år

For 2016 forventes et årsresultat før værdireguleringer og eventuelle salgsavancer på niveau med 2015.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Nettoomsætning		122.747	122.086
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-8.314	-9.096
Andre eksterne omkostninger		-1.787	-1.568
Bruttoresultat før værdireguleringer		112.646	111.422
Værdireguleringer af investeringsaktiver		84.841	-55.451
Bruttoresultat efter værdireguleringer		197.487	55.971
Finansielle omkostninger	1	-4.255	-4.529
Resultat før skat		193.232	51.442
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		193.232	51.442

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		193.232	51.442
		193.232	51.442

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Investeringsejendomme		2.200.966	2.116.125
Materielle anlægsaktiver	2	2.200.966	2.116.125
Anlægsaktiver		2.200.966	2.116.125
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		32.508	31.753
Andre tilgodehavender		1	861
Tilgodehavender		32.509	32.614
Likvide beholdninger		2.186	226
Omsætningsaktiver		34.695	32.840
Aktiver		2.235.661	2.148.965

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Selskabskapital		1.000	1.000
Overført resultat		1.305.811	1.112.578
Egenkapital	3	1.306.811	1.113.578
Modtagne forudbetalinger fra kunder		16.500	16.414
Langfristede gældsforpligtelser	4	16.500	16.414
Kreditinstitutter		3.690	6.425
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.316	4.015
Gæld til tilknyttede virksomheder		904.344	1.008.533
Kortfristede gældsforpligtelser		912.350	1.018.973
Gældsforpligtelser		928.850	1.035.387
Passiver		2.235.661	2.148.965
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> TDKK	<u>2014</u> TDKK
1 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	4.212	4.483
Andre finansielle omkostninger	43	46
	<u>4.255</u>	<u>4.529</u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
		<u>TDKK</u>
Kostpris 1. januar		1.136.293
Tilgang i årets løb		0
Afgang i årets løb		0
Kostpris 31. december		<u>1.136.293</u>
Værdireguleringer 1. januar		979.832
Årets værdireguleringer		84.841
Værdireguleringer 31. december		<u>1.064.673</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>2.200.966</u>

Ejendomme er værdiansat til dagsværdi med udgangspunkt i en DCF-model, som tager udgangspunkt i prognoser for de fremtidige pengestrømme, som den enkelte ejendom forventes at generere. Grundlaget for værdiberegningen er den enkelte ejendoms nettodriftsresultat.

Til understøttelse af den beregnede dagsværdi er der indhentet eksterne mælgervurderinger for 6 ejendomme med en værdi på mindst 75 mio. kr. eller med et betydeligt udviklingspotentiale.

Diskonteringsfaktoren fastsættes for alle ejendommene med udgangspunkt i en langsigtet risikofri, nominel rente med tillæg af en risikjustering. Risikjusteringen foretages ud fra en vurdering af lejerens soliditet og lejekontraktens varighed.

Diskonteringsfaktoren for 2015 er fastsat til 2,82% (2014: 3,19%). Ved diskontering af terminalværdien er anvendt en diskonteringsfaktor på 5,83% (2014: 6,30%).

Anvendte exit yields ligger i intervallet 4,75% til 9,50%.

Noter til årsrapporten

3 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	1.000	1.112.579	1.113.579
Årets resultat	0	193.232	193.232
Egenkapital 31. december	1.000	1.305.811	1.306.811

4 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015	2014
	TDKK	TDKK
Modtagne forudbetalinger fra kunder		
Efter 5 år	16.500	16.414
Langfristet del	16.500	16.414
Inden for 1 år	0	0
	16.500	16.414

5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Selskabet kautitionerer som selvskyldnerkautionist over for søsterselskabet EjendomsSelskabet Norden III Invest P/S' kreditinstitut. Selvskyldnerkautionen er maksimeret til 10.600 tkr. EjendomsSelskabet Norden III Invest P/S' gæld til kreditinstituttet udgør 7.733 tkr. pr. 31. december 2015.

Der påhviler herudover ikke selskabet eventualforpligtelser.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for EjendomsSelskabet Norden II Invest P/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C .

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i TDKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, advokat, revision mv.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

I et P/S anses selskabets indkomst i skattemæssig henseende for indtjent af ejerkredsen. Der er derfor ikke indregnet aktuel skat eller udskudt skat.

Balancen

Investeringsejendomme

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. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede 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 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede cash flows tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsats og tillægges en terminal værdi. 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.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Pengestrømsopgørelse

Under henvisning til årsregnskabslovens §86 udarbejdes ikke pengestrømsopgørelse, der henvises til pengestrømsopgørelsen i ATPFA K/S.

Regnskabspraksis

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Bruttomargin	$\frac{\text{Bruttofortjeneste} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$