

N5 PorcelænsHAVEN ApS

c/o Nordic Property Management
St. Kongensgade 40 F, 3
1264 København K

Årsrapport for 2015

(2. regnskabsår)

CVR nr. 32344593

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den / 2016

Leif Bøje Espesen
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	12
Noter til årsrapporten	13 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for N5 Porcelænshaven ApS .

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. maj 2016

I bestyrelsen:



Per Johan Bergman (formand)



Johan Anders Lundkvist



Erik Bertil Rydström

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til anpartshaverne i N5 Porcelænshaven ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for N5 Porcelænshaven ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalforklaring 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 den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER (fortsat)

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 13. maj 2016

CVR-nr. 30 70 02 28

Ernst & Young

Gødkendt Revisionspartnerselskab



Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor



Kaare Kristensen Lendorf

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	N5 PorcelænsHAVEN ApS c/o Nordic Property Management St. Kongensgade 40 F, 3 1264 København K CVR-nr.: 32344593 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2015
Ejerforhold	Anpartsselskabet er 100% ejet af Ejendomsselskabet N5 Thor ApS
Bestyrelse	Per Johan Bergman (formand) Johan Anders Lundkvist Erik Bertil Rydström
Selskabsadm.	Nordic Property Management St. Kongensgade 40 F, 3 1264 København K
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg CVR-nr. 30 70 02 28

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet har i året været udlejning af ejendommen beliggende Porcelænshaven 4C, 5A, 16A, 18A og 26, Frederiksberg

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets bruttoresultat udgør t.dkk. 1.275.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.230.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 164.351.

Væsentlige regnskabsmæssige skøn

Måling af den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme er baseret på skøn over, hvorledes fremtidige begivenheder påvirker værdien.

De foretagne skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre faktorer, som ledelsen vurderer forsvarlige efter omstændighederne, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. Forudsætningerne kan være ufuldstændige eller unøjagtige, og uventede begivenheder eller omstændigheder kan opstå. Endvidere er selskabet underlagt risici og usikkerheder som ikke kan kontrolleres og som kan føre til, at de faktiske resultater afviger fra disse skøn. Der er i noterne oplyst om forudsætninger om fremtiden og andre skønsmæssige usikkerheder på balancedagen, hvor der er betydelig risiko for ændringer, der kan føre til en væsentlig regulering af den regnskabsmæssige værdi af aktiver inden for det næste regnskabsår.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

Det foreslås at der udloddes ordinært udbytte på t.dkk 40.000.

Der er efter regnskabsårets udløb foretaget udlodning af ekstraordinær udbytte på t.dkk 50.000.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for N5 Porcelænshaven ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der er vedtaget en række ændringer til årsregnskabsloven. Ændringer til årsregnskabsloven træder i kraft for regnskabsår, der starter 1. januar 2016, men selskabet har valgt at førtidsimplementere ændringer i årsregnskabet for 2015 vedrørende måling af gældsforpligtelser relateret til investeringsejendommen, som indregnes til amortiseret

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles afledte finansielle instrumenter til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld. Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, indregnes i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter

Lejeindtægter fra operationelle leasingkontrakter, indregnes lineært over leasingkontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med, at de indtjenes.

Omkostninger forbundet med incitament for lejer til indgåelse af leasingkontrakter indregnes lineært over leasingperioden, uanset om betalingerne foretages på tilsvarende vis.

Leasingperioden udgøres af uopsigelighedsperioden med tillæg af en eventuel yderligere periode, hvor lejer har option på at fortsætte kontrakten, hvis ledelsen på tidspunktet for kontraktens indgåelse med rimelig sikkerhed forventer, at lejer vil udnytte denne option.

Indtægter, der modtages fra lejere i forbindelse med ophør af leasingkontrakter eller forringelser af det lejede, indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de modtages.

Serviceindtægter og udgifter som kan genindvindes fra lejer:

Indtægter fra viderefakturering af udgifter til lejer indregnes i den periode, hvor udgifterne kontraktuelt kan genindvindes. Serviceindtægter og lignende indtægter indregnes brutto, når ledelsen anser selskabet for at agere som principal og netto når ledelsen anser selskabet som agent.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke betales af lejer.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning(lejeindtægter) til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

Finansiering

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

Finansielle omkostninger omfatter renteudgifter og provisioner.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Skat

Årets skat, som 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.

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

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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.

BALANCEN

Anlægsaktiver

Grunde og bygninger omfatter investeringsejendomme, som måles ved første indregning til kostpris tillagt transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi svarende til de beløb, som investeringsejendomme på balancedagen kan sælges til ved en kontanthandel til en uafhængig køber. I dagsværdien indgår ikke transaktionsomkostninger ved salg.

Der er anvendt uafhængige vurderingsmænd ved vurdering af dagsværdierne.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

RESULTATOPGØRELSE

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Bruttofortjeneste		1.274.519	0
Finansielle omkostninger	1	-44.606	0
ÅRETS RESULTAT		<u>1.229.913</u>	<u>0</u>
 Resultatdisponering			
Årets resultat		1.229.913	0
Til disposition		<u>1.229.913</u>	<u>0</u>
 Der fordeles således:			
Ordinært udbytte		-40.000.000	0
Overført til overført resultat, ultimo		1.229.913	0
		<u>-38.770.087</u>	<u>0</u>

BALANCE PR. 31. december 2015

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	2	486.600.000	0
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>486.600.000</u>	<u>0</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>486.600.000</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		400.000	0
Tilgodehavender i alt		<u>400.000</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>50.002</u>	<u>50.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>450.002</u>	<u>50.000</u>
AKTIVER I ALT		<u>487.050.002</u>	<u>50.000</u>

BALANCE PR. 31. december 2015

PASSIVER

	Note	31.12.2015 dkk	31.12.2014 dkk
Egenkapital			
Anpartskapital	3	1.000.000	50.000
Overført resultat		163.350.932	0
EGENKAPITAL I ALT	3	164.350.932	50.000
Gældsforpligtelser			
Langfristet gæld			
Prioritetsgæld og kreditinstitutter		263.084.789	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	263.084.789	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt			
Kortfristet del af langfristet gæld	4	26.344	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.000.000	0
Skyldig udbytte		40.000.000	0
Anden gæld		17.587.937	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		59.614.281	0
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		322.699.070	0
PASSIVER I ALT		487.050.002	50.000
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	5		
Nærtstående parter	6		

NOTER

	<u>2015</u> <u>dkk</u>	<u>2014</u> <u>dkk</u>
1 Finansielle omkostninger		
Renter, kreditinstitutter	42.002	0
Amortiserede låneomkostninger	2.604	
Finansielle omkostninger i alt	<u>44.606</u>	<u>0</u>
2 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum, primo	0	0
Årets tilgang	486.600.000	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum, ultimo	<u>486.600.000</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi, primo	0	0
Årets regulering, afkastrelateret	<u>0</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Dagsværdi pr. 31.12.2015	<u>486.600.000</u>	<u>0</u>
Afkastkrav	<u>NA</u>	<u>NA</u>

Umiddelbart inden regnskabsafslutningstidspunktet blev ejendommen erhvervet fra en uafhængig sælger. Dagsværdien er i årsregnskabet for 2015 fastsat på baggrund af overdragelsesaftalen mellem selskabet og en uafhængig sælger. Det er ledelsens vurdering at den aftalte pris for ejendomme jf. overdragelsesaftalen svare til dagsværdien i et aktivt marked. Det er ligeledes ledelsens vurdering at ejendomsværdien var uændret fra transaktionstidspunktet til regnskabsafslutningstidspunktet.

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
3 EGENKAPITAL		
Anpartskapital		
Primo	50.000	0
Indskudt kontant	0	50.000
Kapitalforhøjelse opkrævet i året	950.000	0
Ultimo	<hr/> 1.000.000	<hr/> 50.000
Overført resultat		
Overført resultat, primo	0	0
Tilskud	202.121.019	0
Overført af årets resultat	1.229.913	0
Udlodning	-40.000.000	0
Overført resultat, ultimo	<hr/> 163.350.932	<hr/> 0
EGENKAPITAL I ALT	<hr/> 164.350.932	<hr/> 50.000

Udvikling i selskabets stamkapital

Det er selskabets andet regnskabsår og udviklingen i stamkapitalen fremgår ovenfor.

NOTER

	2015 dkk	2014 dkk
	<hr/>	<hr/>
4 Langfristede gældsforpligtelser		
Lån	263.437.793	0
Amortiserede låneomkostninger, primo	0	0
Låneomkostninger i året	-329.264	
Årets amortisering	2.604	0
Amortiserede låneomkostninger, ultimo	<hr/> -326.660	<hr/> 0
Lån i alt	<hr/> 263.111.133 <hr/>	<hr/> 0 <hr/>
Langfristede gældsforpligtelser, til dagsværdi	<hr/> 263.111.133 <hr/>	<hr/> 0 <hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	262.663.652	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	421.137	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	<hr/> 263.084.789	<hr/> 0
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<hr/> 26.344 <hr/>	<hr/> 0 <hr/>

Ansvarlig gæld henstår uden afvikling indtil selskabet afvikles eller låntager opsiger lånet. Lånet tilbagebetales til långiver i det omfang der er overskydende kapital hertil.

NOTER

5 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 486.600 samt indeståender på selskabets konti i Jyske Bank er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Selskabet er sambeskattet med NIAM Residential Partner ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling.

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt, hvad der fremgår af årsrapport og noter.

6 Nærtstående Parter

N5 PorcelænsHAVEN ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
NIAM V Denmark Residential AB	Sverige	www.niam.se

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af anpartskapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
Ejendomsselskabet N5 Thor ApS	Danmark