

PRIMUS ApS

Strandvejen 201, 1 tv
2900 Hellerup

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

08/08/2016

Jens Winther
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	9
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

PRIMUS ApS
Strandvejen 201, 1 tv
2900 Hellerup

CVR-nr: 20944803
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Revisor

CROWE HORWATH STATS-AUTORISERET
REVISIONSINTERESSENTSKAB

Rygårds Allé 104
2900 Hellerup
DK Danmark

CVR-nr: 33256876
P-enhed: 1016413646

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Primus ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af selskabets finansielle stilling, samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet står over for.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 08/08/2016

Direktion

Jens Winther

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i PRIMUS ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for PRIMUS ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 handlinger 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 finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Hellerup, 08/08/2016

Lasse Nørgård
Statsautoriseret revisor
CROWE HORWATH STATS AUTORISERET REVISIONSINTERESSENTSKAB
CVR: 33256876

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at foretage erhvervmæssige investeringer i virksomheder, som vurderes at have et interessant udviklingspotentiale. Selskabet varetager endvidere rådgivningsopgaver mv.

Primus ApS plejer selskabets investeringer gennem et aktivt ledelsesmæssigt engagement.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

- Primus ApS' resultat efter skat blev (2,2) mDKK (2014: 0,8 mDKK).
- Ultimo 2015 er selskabets egenkapital 31,2 mDKK (2014: 33,5 mDKK)

Den væsentligste del af de aktiviteter, som selskabet er involveret i, vedrører udvikling og investering inden for fast ejendom. En sektor, hvis virke gennem de senere år er blevet vanskeliggjort af eftervirkningerne efter finanskrisen, men som nu oplever en begyndende bedring i forretningsvilkårene.

Årets resultat må anses for utilfredsstillende, men afspejler enkeltstående negative værdireguleringer i de delejede selskaber, hvis regnskabsmæssige resultater dermed ikke afspejler den underliggende drift.

Selskabet honorarindtjening har i 2015 været tilfredsstillende.

NorCap A/S (33,25%) har givet et resultat, der er lavere end forventet. Selskabet varetager NorCap Gruppens ledelses- og forvaltningsaktiviteter, og er endvidere involveret i enkelte re-development projekter med et interessant potentiale på 2-4 års sigt. Det lavere resultat skyldes, at der foretaget en væsentlig negativ værdiregulering af en enkelt ejendom.

NorCap Development A/S (33,33%) udviser ligeledes et resultat, der er lavere end forventet, idet der er foretaget negativ værdiregulering af en restgrund. Selskabet har en række udviklingsprojekter og projektidéer under bearbejdning, som i alt væsentligt har udviklet sig i overensstemmelse med forventningerne og som indeholder et betydeligt indtjeningspotentiale, hvorfor selskabet forventes at vise en stigende indtjening i de kommende år.

Det udviklingsprojekt, som blev gennemført i NorCap Østergade ApS (24,38%), er afsluttet med succes, og selskabet er under afvikling.

I/S Fællesskoven (25%) ejer ca. 18 ha skov nær Silkeborg. I de kommende år vil der blive gennemført en opretning af skovene, som ikke har fået den fornødne opmærksomhed under det tidligere ejerskab.

Den tilknyttede virksomhed F+M Komplementar ApS virker som komplementar for Finnegan & Me K/S. Efter en række vanskelige år viser Finnegan & Me K/S en tilfredsstillende udvikling.

Ledelsen forventer, at den stramme regulering af den finansielle sektor også i de kommende år vil betyde, at finansieringsmulighederne er den begrænsende faktor for selskabets virke. Der er opstået alternative finansieringstilbud til bankerne. Disse finansieringskilder stiller imidlertid rentekrav, som er markant højere end det officielle renteniveau. Uanset de høje omkostninger er det naturligvis positivt, at der efterhånden opstår finansieringsmuligheder for sunde og lønsomme projekter inden for udvikling af og investeringer i fast ejendom.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som påvirker vurderingen af årsregnskabet for 2015.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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.

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 selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre forbrug af selskabets ressourcer, og forpligtelsen kan måles pålideligt.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges og som relaterer sig til omstændigheder, der eksisterede på balancedagen.

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning fratrukket direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede og associerede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningerne beregnes lineært over aktivets forventede brugstid, 2 – 10 år. Aktiver med en kostpris under 12.800 DKK omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabs-mæssige værdi

overstiger anskaffelsesværdien.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Udbytte

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

Skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen baseret for den for indeværende år anvendte skattesats, 23,5%. Udskudt skat indregnes med en skattesats på 22%.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balance til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indregnes under andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttoresultat		1.767.205	-348.500
Personaleomkostninger	1	-175.000	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-43.935	-43.935
Resultat af ordinær primær drift		1.548.270	-392.435
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		222.845	183.725
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-3.959.366	711.061
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		266.415	235.655
Andre finansielle indtægter		169.001	3.277
Andre finansielle omkostninger		-6.407	0
Ordinært resultat før skat		-1.759.242	741.283
Skat af årets resultat	2	-498.125	36.545
Årets resultat		-2.257.367	777.819
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		0	600.000
Overført resultat		-2.257.367	177.819
I alt		-2.257.367	777.819

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		76.000	119.935
Materielle anlægsaktiver i alt	3	76.000	119.935
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.971.013	9.374.253
Kapitalandele i associerede virksomheder		15.041.346	18.964.213
Udskudte skatteaktiver		2.522	560.311
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	25.014.881	28.898.777
Anlægsaktiver i alt		25.090.881	29.018.712
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.500.000	0
Andre tilgodehavender		1.086.941	1.778.933
Tilgodehavender i alt		3.586.941	1.778.933
Likvide beholdninger		3.190.856	2.931.103
Omsætningsaktiver i alt		6.777.797	4.710.036
Aktiver i alt		31.868.678	33.728.748

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		1.125.000	1.125.000
Overført resultat		30.074.170	32.331.537
Egenkapital i alt	5	31.199.170	33.456.537
Gæld til banker		119.913	0
Skyldig selskabsskat		37.320	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		512.275	272.211
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		669.508	272.211
Gældsforpligtelser i alt		669.508	272.211
Passiver i alt		31.868.678	33.728.748

Noter

1. Personaleomkostninger

	2015 kr.	2014 kr.
Løn og gager	175.000	0
	<u>175.000</u>	<u>0</u>

2. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	37.320	0
Ændring af udskudt skat	557.789	36.545
Regulering vedrørende tidligere år	-96.984	0
	<u>498.125</u>	<u>36.545</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	207.806
Tilgang	0
Afgang	-17.806
Kostpris ultimo	<u>190.000</u>
Af- og nedskrivning primo	-87.871
Årets afskrivning	-43.935
Tilbageførsel ved afgang	17.806
Af- og nedskrivning ultimo	<u>-114.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>76.000</u>

4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
	kr.	kr.
Kostpris primo	80.000	1.761.501
Tilgang	0	36.500
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	80.000	1.798.001
Værdireguleringer primo	-80.000	17.202.711
Afgang	0	0
Årets værdiregulering	0	-3.959.366
Udloddet udbytte	0	0
Nettoopskrivninger ultimo	-80.000	13.243.345
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	15.041.346

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel
F+M Komplementar ApS, København	100%

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel
NorCap A/S, København	33,25%
NorCap Development A/S, København	33,33%
NorCap Venusvej ApS, København	33,33%
NorCap Østergade ApS, København	24,38%
I/S Fællesskoven, Gentofte	25,00%

5. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	1.125.000	32.331.537	0	33.456.537
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	-2.257.367	0	-2.257.367
Egenkapital ultimo	1.125.000	30.074.170	0	31.199.170

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med F+M Komplementar ApS, og hæfter solidarisk for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.