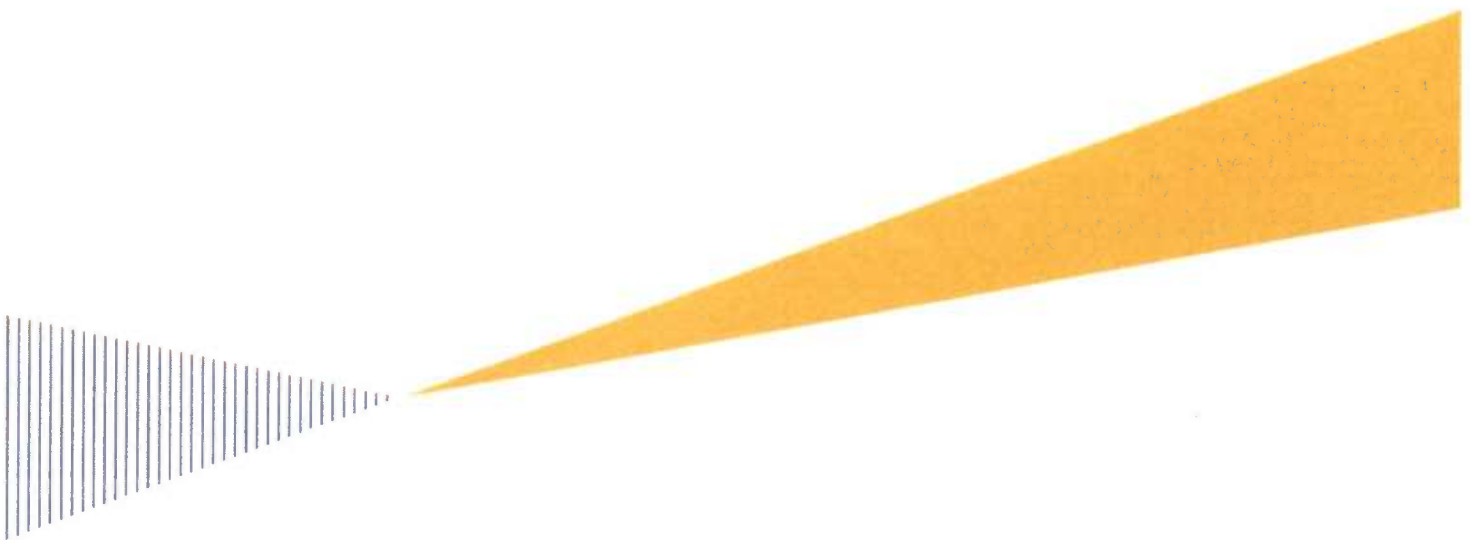


NorCap A/S

Frederiksborggade 1, 1360 København K

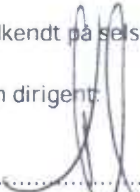
CVR-nr. 29 17 14 08



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31/5-16

Som dirigent:


Thomas Junker Guldborg

EY



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	8
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for NorCap A/S.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den
Direktion



Jens Winther

Bestyrelse



Thomas Junker Guldberg
formand



Rune Bech Westgaard



Jens Winther

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i NorCap A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for NorCap A/S 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.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 6 om kapitalandele i tilknyttede virksomheder i regnskabet, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets kapitalandele. I noten fremgår det, at værdiansættelsen af selskabets kapitalandel i Fastighetsbolaget Stortoget i Falkenborg AB forudsætter finansieringstilsagn fra banken omkring planlagte ud- og ombygninger. Finansieringstilsagnet er ikke modtaget på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen, men det er ledelsens vurdering, at et sådan tilsagn vil blive opnået.

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 31. maj 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	NorCap A/S
Adresse, postnr., by	Frederiksborggade 1, 1360 København K
CVR-nr.	29 17 14 08
Stiftet	8. november 2005
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Thomas Junker Guldborg, formand Rune Bech Kjældgaard Jens Winther
Direktion	Jens Winther
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg
Bankforbindelse	Vestjysk Bank

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og drift af fast ejendom.

NorCap A/S er NorCap Gruppens administrationsselskab og varetager endvidere ejerskabet til Gruppens ejendomsportefølje i Sverige. Endelig omfatter NorCap A/S et delejerskab i en hotelejeendom i Hamborg.

NorCap Gruppen omfatter desuden et antal søsterselskaber i form af projektselskaber, i hvilke Gruppens udviklingsprojekter gennemføres. Et antal af projektselskaberne er samlet under NorCap A/S's søsterselskab NorCap Development A/S.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2015 udgør 6.555.202 kr. mod 3.802.275 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2015 udviser et underskud på -8.446.783 kr. mod -8.369.239 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 30.541.947 kr.

Årets resultat er dårligere end tidligere forventet. Afvigelsen skyldes udelukkende en betydelig negativ værdiregulering på det svenske datterselskab.

NorCap A/S er NorCap Gruppens administrationsselskab og varetager endvidere ejerskabet til Gruppens ejendomsportefølje i Sverige. Endelig omfatter NorCap A/S et delejerskab i en hotelejeendom i Hamborg.

NorCap Gruppen omfatter desuden et antal søsterselskaber i form af projektselskaber, i hvilke Gruppens udviklingsprojekter gennemføres. Et antal af projektselskaberne er samlet under NorCap A/S's søsterselskab, NorCap Development A/S.

NorCap's svenske ejendomsportefølje har i 2015 fortsat udviklet sig tilfredsstillende.

I starten af 2015 vandt den nye lokalplan for butikscentret i Falkenberg endelig lovkraft efter mere end 6 års arbejde, og bestræbelserne på at opnå udleje af den planlagte udvidelse er nu intensiveret. Der er opnået en tilfredsstillende fremgang i udlejningen af det hidtidige center, således er der inden for de seneste 6 måneder indgået nye lejekontrakter med en årlig leje på ca. 0,9 mSEK. Den uventet lange udviklingsperiode har imidlertid svækket butikscentrets drift, og det er derfor afgørende, at en fornuftig finansiering af basisinvesteringen og udvidelsen kan fastholdes. Bestræbelserne herpå fortsættes.

Værdiansættelsen af selskabets kapitalandel i Fastighetsbolaget Stortoget i Falkenberg AB forudsætter finansieringstilsagn fra banken omkring planlagte ud- og ombygninger. Finansieringstilsagnet er ikke modtaget på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen, men det er vores vurdering, at et sådan tilsagn vil blive opnået.

De ejendomme i Lund centrum, som hidtil har været ejet i et 50/50% joint venture med Sjælsø Gruppen, overgik ult. 2014 til NorCap's enejeerskab. Arbejdet med udvikling af ejendommene forløber planmæssigt, og projektet nyder fuld støtte fra kommunens ledende politikere. Der er tale om et ganske ambitiøst udviklingsprojekt helt centralt i Lund, som omfatter både NorCap's egne ejendomme og et kommunalt areal. Lunds Kommun har i 1. halvår 2016 givet NorCap option på køb af kommunens grund, og vi forventer at indgå betinget købsaftale med kommunen inden for få måneder. Købsaftalen vil være betinget af lokalplan (detaljplan). Projektet omfatter ca. 22.000 m² ny-byggeri, og indeholder et meget betydeligt indtjeningspotentiale, som dog først kan forventes at blive regnskabsført indenfor 2-3 år.

Investeringen i et delejerskab til en hotelejeendom i Hamburg lever til fulde op til forventningerne og ejendommens finansiering blev i 2014 omlagt på gunstige vilkår, hvilket har øget nettoindtjeningen. Investeringen har i 2015 givet et meget tilfredsstillende afkast. I 1. kv. 2016 er ejendommen afhændet til en særdeles tilfredsstillende pris.

Ledelsesberetning

Beretning

Banksektoren viser fortsat tilbageholdenhed med at finansiere udvikling af fast ejendom, utvivlsomt fordi Finanstilsynet fortsat har en negativ holdning over for ejendomssektoren. Banksektorens tilbageholdenhed har åbnet plads for en række alternative finansieringskilder, som dog - i lyset af fraværet af konkurrence - er ganske dyre, og dermed belaster projekternes indtjening.

Projektfinansiering og finansiering af ejendomsinvesteringer har - håndteret kompetent - gennem årtier været et helt naturligt og ganske lønsomt forretningsområde for bankerne. Alligevel kan det konstateres, at bankerne nu overlader dette marked til alternative finansieringskilder.

Ledelsen har positive forventninger til NorCap Gruppens udvikling i de kommende år. Gruppen har en fornuftig pipeline af solide og lønsomme projekter under bearbejdning og anlægger fortsat en forsigtig forretnings- og investeringspolitik.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har solgt deres andel af den tyske ejendom i K/S Simon-von-Utrecht-Strasse, Hamborg, i 2016 med en regnskabsmæssig gevinst. Salget har ikke haft en regnskabsmæssig påvirkning på regnskabet 2015. Der udover er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet yderligere betydningsfulde hændelser.

Forventet udvikling

Ledelsen har positive forventninger til NorCap Gruppens udvikling i de kommende år, om end det må konstateres, at det fortsat er mulighederne for at finansiere fast ejendom og udvikling af fast ejendom, der er begrænsende for Gruppens udviklingspotentiale.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Nettoomsætning	6.555.202	3.802.275
	Vareforbrug	-774.500	-3.678.529
	Andre eksterne omkostninger	-2.203.543	-1.480.394
	Bruttoresultat	3.577.159	-1.356.648
2	Personaleomkostninger	-4.188.765	-5.348.111
	Resultat af primær drift	-611.606	-6.704.759
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-15.719.335	-6.177.120
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	9.750.695	4.072.474
3	Finansielle indtægter	159.163	568.802
4	Finansielle omkostninger	-2.419.422	-535.681
	Resultat før skat	-8.840.505	-8.776.284
5	Skat af årets resultat	393.722	407.045
	Årets resultat	-8.446.783	-8.369.239
	Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	-15.719.309	-1.292.549
	Overført resultat	7.272.526	-7.076.690
		-8.446.783	-8.369.239

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	17.053.123	32.772.458
	Kapitalandele i associerede virksomheder	29.868.530	21.037.835
	Andre tilgodehavender	154.438	1.209.637
		<u>47.076.091</u>	<u>55.019.930</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>47.076.091</u>	<u>55.019.930</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	16.153.885	15.002.944
	Udskudte skatteaktiver	882.188	407.045
	Tilgodehavende selskabsskat	12	0
	Andre tilgodehavender	0	36.094
		<u>17.036.085</u>	<u>15.446.083</u>
	Likvide beholdninger	<u>6.179</u>	<u>110.684</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>17.042.264</u>	<u>15.556.767</u>
	AKTIVER I ALT	<u>64.118.355</u>	<u>70.576.697</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	800.000	800.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	13.621.377	29.340.686
	Overført resultat	16.120.570	8.848.044
	Egenkapital i alt	<u>30.541.947</u>	<u>38.988.730</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	20.519.601	19.600.184
	Kreditinstitutter i øvrigt	10.480.699	9.410.859
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.329.525	2.009.521
	Anden gæld	1.246.583	567.403
		<u>33.576.408</u>	<u>31.587.967</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>33.576.408</u>	<u>31.587.967</u>
	PASSIVER I ALT	<u>64.118.355</u>	<u>70.576.697</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

9 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	800.000	29.340.686	8.848.044	38.988.730
Årets resultat	0	-15.057.136	7.272.526	-7.784.610
Valutakursregulering	0	-662.173	0	-662.173
Egenkapital 31. december 2015	800.000	13.621.377	16.120.570	30.541.947

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NorCap A/S 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.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Leasingaftaler

Leasingaftaler, hvor virksomheden ikke har alle væsentlige fordele og risici forbundet med ejendomsretten, er operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelser vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter m.v.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved formidling og salg af ejendomsprojekter indgår i nettoomsætningen på tidspunktet for fuldtegning og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Disse omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis og regulering af intern avance/tab samt fradrag af afskrivning på koncerngoodwill. Den væsentligste korrektion, der foretages til resultatet af kapitalandelene er årets værdiregulering af kapitalandelenes investeringsejendomme til dagsværdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, deklarerede aktieudbytter, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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. Valutakursreguleringer af udskudt skat indregnes som en del af årets reguleringer af udskudt skat.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, 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

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital, med tillæg af koncerngoodwill og fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 1, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der hæftes for gælden hos kapitalandelen.

Ved indregning af kapitalandelene korrigeres den indre værdi, således at kapitalandelenes investeringsejendomme indregnes til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendommene fastlægges på grundlag af det normaliserede afkast af ejendommene og et afkastkrav, der skønnes af ledelsen baseret på markedserfaringer og indhentede oplysninger hos lokale mæglere.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler.

Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra udskudt skat på midlertidige forskelle, der er opstået ved enten første indregning af goodwill eller ved første indregning af en transaktion, der ikke er en virksomhedssammenslutning, og hvor den midlertidige forskel konstateret på tidspunktet for første indregning hverken påvirker det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Der indregnes udskudt skat af midlertidige forskelle forbundet med kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, medmindre moderselskabet har mulighed for at kontrollere, hvornår den udskudte skat realiseres, og det er sandsynligt, at den udskudte skat ikke vil blive udløst som aktuel skat inden for en overskuelig fremtid.

Den udskudte skat opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afviklingen af den enkelte forpligtelse.

Udskudt skat måles ved at anvende de skattesatser og -regler i de respektive lande, der baseret på vedtagne eller i realiteten vedtagne love på balancedagen forventes at gælde, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser eller regler indregnes i resultatopgørelsen, medmindre den udskudte skat kan henføres til poster, der tidligere er indregnet direkte på egenkapitalen. I sidstnævnte tilfælde indregnes ændringen ligeledes direkte på egenkapitalen.

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 til modregning i fremtidige positive skattepligtige indkomster. Det vurderes på hver balancedag, om det er sandsynligt, at der i fremtiden vil blive frembragt tilstrækkelig skattepligtig indkomst til, at det udskudte skatteaktiv vil kunne udnyttes.

Moderselskabet er sambeskattet med alle dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de danske sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Udskudt skat vedrørende genbeskatning af tidligere fratrukne underskud i udenlandske dattervirksomheder indregnes ud fra en konkret vurdering af hensigten med det enkelte selskab.

Som administrationsselskab i sambeskatningskredsen overtages hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag. Skyldige eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende skat eller skyldig selskabsskat.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2015	2014
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	3.968.875	5.139.737
Andre omkostninger til social sikring	20.518	25.492
Andre personaleomkostninger	199.372	182.882
	<u>4.188.765</u>	<u>5.348.111</u>
kr.	2015	2014
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	142.254	24.522
Valutakursgevinst	0	544.280
Andre finansielle indtægter	16.909	0
	<u>159.163</u>	<u>568.802</u>
kr.	2015	2014
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	1.690.801	520.805
Valutakurstab	694.639	0
Andre finansielle omkostninger	33.982	14.876
	<u>2.419.422</u>	<u>535.681</u>
kr.	2015	2014
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	81.421	0
Årets regulering af udskudt skat	-475.143	-407.045
	<u>-393.722</u>	<u>-407.045</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre tilgodehavender	I alt
Kostpris 1. januar 2015	3.457.814	2.493.078	1.209.637	7.160.529
Kostpris 31. december 2015	3.457.814	2.493.078	1.209.637	7.160.529
Værdireguleringer				
1. januar 2015	29.314.644	18.544.757	0	47.859.401
Valutakursregulering	662.173	0	0	662.173
Udloddet udbytte	0	-920.000	0	-920.000
Årets opskrivninger	0	9.750.695	0	9.750.695
Tilbageførsel af opskrivninger tidligere år	-16.381.508	0	0	-16.381.508
Nedskrivning	0	0	-1.055.199	-1.055.199
Værdireguleringer 31. december 2015	13.595.309	27.375.452	-1.055.199	39.915.562
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	17.053.123	29.868.530	154.438	47.076.091

Andre reguleringer vedrørende kapitalandele omfatter andel af årets resultat, herunder tilbageførsler af tidligere års indregnede opskrivninger.

Selskabets værdiansættelse af ejendommen i Fastighetsbolaget Stortoget i Falkenberg AB er baseret på en forventning om finansieringstilsagn fra banken omkring planlagte ud- og ombygninger. Finansieringstilsagnet er ikke modtaget på tidspunktet for regnskabsafslæggelsen, men det er ledelsens vurdering, at et sådan tilsagn vil blive opnået.

Nedskrivningen på 1.055.199 kr. vedrører nedskrivning af byggeret, mens de resterende andre tilgodehavender på 154.438 kr. vedrører deposita.

kr.	Retsform	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Dattervirksomheder					
Norcap AB	AB	Sverige	100,00 %	12.038.104	-3.039.551
Fastighetsbolaget Stortoget i Falkenberg AB	AB	Sverige	100,00 %	22.367.366	-1.972.168
Mora Norets Fastighets AB	AB	Sverige	100,00 %	81.276	-609
Centrumshopping Lund AB	AB	Sverige	100,00 %	548.190	340.244
Pacron AB	AB	Sverige	100,00 %	3.467.776	-235.868
Galten i Lund AB	AB	Sverige	100,00 %	6.188.174	-167.310

Centrumshopping Lund AB har 100% ejerskab af Galten i Lund AB og Pacron AB.

kr.	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Associerede virksomheder				
K/S Simon-von-Utrecht-Strasse, Hamburg	Tyskland	23,00 %	129.736.617	42.394.212
Simon-von-Utrecht-Strasse, Hamburg, 2003 ApS	Tyskland	23,00 %	126.556	111

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2015	2014
7 Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Aktier, 800 stk. a nom. 1.000,00 kr.	800.000	800.000
	<u>800.000</u>	<u>800.000</u>

Selskabets aktiekapital har uændret været 800.000 kr. de seneste 5 år.

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

kr.	2015	2014
Kautions- og garantiforpligtelser	104.660.102	105.957.452
	<u>104.660.102</u>	<u>105.957.452</u>

Andre eventualforpligtelser

kr.	2015	2014
Andre eventualforpligtelser	13.122.311	13.122.311
	<u>13.122.311</u>	<u>13.122.311</u>

Selskabet er internationalt sambeskattet med dets datterselskaber. Selskabet hæfter således solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen til og med regnskabsåret 2018.

Genbeskatningsaldoen er pr. 31/12 2015 opgjort til 0 kr.

Andre økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser i øvrigt:

kr.	2015	2014
Leje- og leasingforpligtelser	154.438	154.133
	<u>154.438</u>	<u>154.133</u>

9 Nærtstående parter

NorCap A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Navn	Bopæl/Hjemsted
Kjældgaard Holding ApS	Fredericia, Danmark
GuldCap ApS	Frederiksberg, Danmark
Primus ApS	København, Danmark