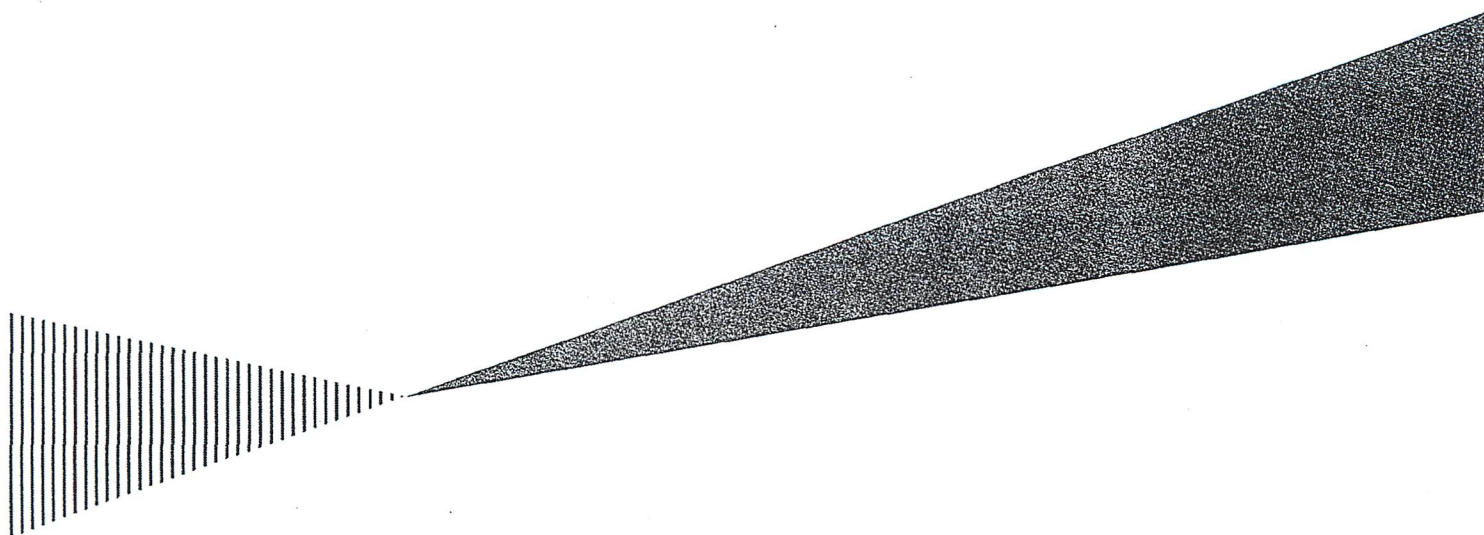


NorCap A/S

Island Brygge 41, 2300 København S

CVR-nr. 29 17 14 08



Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 19. maj 2017

Som dirigent:



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	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 NorCap A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

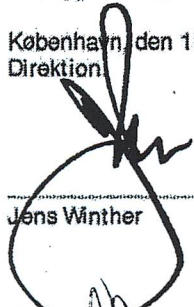
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. maj 2017
Direktion




Jens Winther

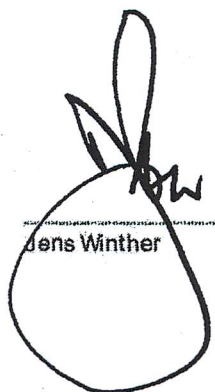
Bestyrelse



Thomas Junker Guldberg
formand



Rune Bech Kjældgaard



Jens Winther

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i NorCap A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for NorCap A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 19. maj 2017

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedt
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	NorCap A/S
Adresse, postnr., by	Island Brygge 41, 2300 København S
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 varetager gennem datterselskaber ejerskabet til Gruppens udviklingsejendomme i Lund, Sverige og Fredericia.

NorCap Gruppen omfatter desuden et antal søsterselskaber i form af projektselskaber og investerings-selskaber, som varetager Gruppens øvrige udviklingsprojekter og ejendomsinvesteringer samt visse administrative opgaver.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2016 udgør 2.839.336 kr. mod 6.555.202 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2016 udviser et underskud på 25.611.530 kr. mod -8.446.783 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 4.930.417 kr.

Årets resultat er væsentligt ringere end tidligere forventet og særdeles utilfredsstillende. Det negative resultat skyldes en betydelig negativ værdiregulering på det svenske datterselskab, som er opstået ved afhændelsen af en ejendom, der også i 2015 var negativ værdiregulering på.

Fastighetsbolaget Stortorget i Falkenberg AB.

Den nye lokalplan for butikscentret i Falkenberg faldt i 2015 endelig på plads efter mere end 6 års arbejde, og det er gennem de seneste år lykkedes at skabe en positiv udvikling i udlejningen af centret. Trods den positive udvikling opsagde den svenske bank imidlertid 1. prioritetslånet i ejendommen og krævede en uhørt hurtig indfrielse. Der blev i 2016 arbejdet intenst med forsøg på at tilvejebringe en refinansiering af ejendommen, men ikke mindst som følge af det betydelige tidspres viste det sig umuligt at løse finansieringen. Danske banker er fortsat generelt tilbageholdende med finansiering af ejendomme, og på trods af NorCap Gruppens dokumenterede gode historiske resultater og betydelige kompetence på det svenske marked og Sveriges geografiske nærhed er det i praksis så godt som umuligt at finansiere svenske ejendomme gennem danske banker. Svenske banker er generelt mere positive over for ejendomsfinansiering, men har imidlertid præference for at finansiere lokale, svenske investorer og udviklere. Der var derfor ikke anden mulighed end at forsøge en hurtig afhændelse af ejendommen. I kraft af NorCap Gruppens markedskendskab lykkedes det at finde en svensk udvikler/investor, som kunne gøres interesseret i en overtagelse. Den opnåelige pris var imidlertid væsentligt lavere end den regnskabsmæssige værdi af ejendommen. NorCap Gruppen led derfor et meget betydeligt tab både regnskabsmæssigt og gennem det mistede langsigtede værdipotentiale i ejendommen.

Centrumshopping Lund AB

Arbejdet med udvikling af ejendommene i Lund forløber fortsat planmæssigt, og projektet nyder fuld støtte og stor bevågenhed fra politisk hold. Der er tale om et ganske ambitiøst udviklingsprojekt helt centralt i Lund, som omfatter både NorCaps egne ejendomme og et kommunalt areal. Som forventet indgik vi i slutningen af 2016 betinget købsaftale med kommunen, hvad angår det kommunale areal. Købsaftalen er betinget af lokalplan (detaljplan). Projektet omfatter op mod 22.000 m² ny-byggeri, hvortil kommer parkeringskælder til ca. 375 biler. Gruppens nuværende egne ejendomme er i alt væsentligt finansieret i form af en dansk realkredit, og i kraft af udviklingsprojektets betydelige størrelse forventes det gennemført i partnerskab med en svensk investor/udvikler/entreprenør. Der pågår forhandlinger med interesserede potentielle partnere. Projektet indeholder et meget betydeligt indtjeningspotential, som dog først kan forventes at blive regnskabsført inden for 3-4 år.

Ledelsesberetning

Beretning

NorCap Datavej ApS

Selskabet ejer en attraktivt beliggende ejendom (grund) og varetager udviklingsaktiviteter med sigte på opførelse af detailhandelsejendomme mv. Der er i forbindelse med denne aktivitet i 2016 og tidligere år frastykket dele af den oprindelige grund og på de frastykkede grundstykker derefter gennemført byggeri. I forbindelse med frasalgene er selskabets gæld til realkreditinstituttet nedbragt meget betydeligt. Aktiviteten fortsættes i de kommende år, omend mulighederne for ved afhændelse af nye grundstykker at opnå tilfredsstillende priser pt. synes væsentligt svagere end i de foregående år. Der er dog i 2017 indgået betinget aftale om et mindre frasalg. Det er ledelsens opfattelse, at der ikke er tale om en varig svækkelse af markedsmulighederne, men det må konstateres, at det vil tage længere tid end tidligere forventet at realisere tilfredsstillende frasalg. På denne baggrund er det besluttet at nedskrive ejendommens regnskabsmæssige værdi.

K/S Simon-von-Utrecht-Strasse, Hamburg

Selskabet har gennem en årrække ejet en velbeliggende hotelejendom i Hamburg. Denne investering har givet et særdeles tilfredsstillende afkast, dels i form af det direkte afkast, dels i form af en positiv værdiudvikling. I 1. kvrt. 2016 blev ejendommen afhændet til en særdeles tilfredsstillende pris. Resultatet af salget har ikke påvirket regnskabet for 2016, idet salget blev gennemført så tidligt i 2016, at der var taget hensyn til salget ved værdifastsættelsen i 2015-regnskabet.

Finansiering

Finansieringsmulighederne virker fortsat begrænsende for NorCap Gruppens udvikling. Den danske banksektor viser fortsat tilbageholdenhed med at finansiere udvikling af fast ejendom, og stiller så store krav til egenfinansieringen - uanset projekternes soliditet - at det belaster projekternes gennemførlighed og lønsomhed.

Forventet udvikling

NorCap Gruppen anlægger fortsat en forsigtig forretnings- og investeringspolitik, men har en fornuftig pipeline af solide og lønsomme projekter under bearbejdning. Den forsigtige markedstilgang begrænser naturligvis både volumen og indtjening, men der er positive forventninger til NorCap Gruppens udvikling og resultater i de kommende år.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	Nettoomsætning	2.839.336	6.555.202
	Vareforbrug	-786.738	-774.500
	Andre driftsindtægter	48.000	0
	Andre eksterne omkostninger	-1.378.441	-2.203.543
	Bruttoresultat	722.157	3.577.159
2	Personaleomkostninger	-3.725.892	-4.188.765
	Resultat før finansielle poster	-3.003.735	-611.606
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-15.273.669	-15.719.335
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.114.072	9.750.695
3	Finansielle indtægter	41.245	159.163
	Finansielle omkostninger	-2.816.057	-2.419.422
	Resultat før skat	-19.938.144	-8.840.505
	Skat af årets resultat	-5.673.386	393.722
	Årets resultat	-25.611.530	-8.446.783
	Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	-13.621.377	-15.719.309
	Overført resultat	-11.990.153	7.272.526
		-25.611.530	-8.446.783

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2015
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	16.766.082	17.053.123
	Kapitalandele i associerede virksomheder	202.851	29.868.530
	Andre tilgodehavender	157.348	154.438
		<u>17.126.281</u>	<u>47.076.091</u>
	Anlægsaktiver i alt	17.126.281	47.076.091
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	110.713	16.153.897
	Udskudte skatteaktiver	0	882.188
	Andre tilgodehavender	1.781	0
		<u>112.494</u>	<u>17.036.085</u>
	Likvide beholdninger	1.735	6.179
	Omsætningsaktiver i alt	114.229	17.042.264
	AKTIVER I ALT	<u>17.240.510</u>	<u>64.118.355</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
5	Selskabskapital	800.000	800.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	0	13.621.377
	Overført resultat	4.130.417	16.120.570
		<u>4.930.417</u>	<u>30.541.947</u>
	Egenkapital i alt	4.930.417	30.541.947
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	6.329.064	20.519.601
	Kreditinstitutter i øvrigt	0	10.480.699
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.162	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	614.355	1.329.525
	Skyldig selskabsskat	4.537.962	0
	Anden gæld	818.550	1.246.583
		<u>12.310.093</u>	<u>33.576.408</u>
	Gældsforpligtelser i alt	12.310.093	33.576.408
	PASSIVER I ALT	<u>17.240.510</u>	<u>64.118.355</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
7 Sikkerhedsstillelser



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	800.000	13.621.377	16.120.570	30.541.947
Overført, jf. resultatdisponering	0	-13.621.377	-11.990.153	-25.611.530
Egenkapital 31. december 2016	<u>800.000</u>	<u>0</u>	<u>4.130.417</u>	<u>4.930.417</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NorCap A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Alene ændringer til præsentation og oplysninger

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med ændringer til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen i regnskabsåret eller for sammenligningstallene. Årsregnskabet er derfor aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringsloven har alene medført nye eller ændrede præsentations- og oplysningskrav, som er indarbejdet i årsregnskabet.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

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.

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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af langfristede aktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Indtægter af kapitalandele i datter- 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.

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 finansiel 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 datter- 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 0, 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 nominel 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 diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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 gældsmetode 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.	2016	2015
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	3.476.596	3.968.875
Andre omkostninger til social sikring	17.296	20.518
Andre personaleomkostninger	232.000	199.372
	<u>3.725.892</u>	<u>4.188.765</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>3</u>	<u>3</u>

3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	142.254
Andre finansielle indtægter	41.245	16.909
	<u>41.245</u>	<u>159.163</u>

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre tilgodehavender	I alt
Kostpris 1. januar 2016	3.457.814	2.493.078	154.438	6.105.330
Tilgang i årets løb	15.698.400	0	2.910	15.701.310
Kostpris 31. december 2016	<u>19.156.214</u>	<u>2.493.078</u>	<u>157.348</u>	<u>21.806.640</u>
Værdireguleringer				
1. januar 2016	13.595.309	27.375.452	0	40.970.761
Udloddet udbytte	0	-30.779.750	0	-30.779.750
Andel af årets resultat / Opskriv/Nedskriv	<u>-15.985.441</u>	<u>1.114.071</u>	<u>0</u>	<u>-14.871.370</u>
Værdireguleringer				
31. december 2016	<u>-2.390.132</u>	<u>-2.290.227</u>	<u>0</u>	<u>-4.680.359</u>
Regnskabsmæssig værdi				
31. december 2016	<u>16.766.082</u>	<u>202.851</u>	<u>157.348</u>	<u>17.126.281</u>

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel
Dattervirksomheder			
Norcap AB	AB	Sverige	100,00 %
Fastighetsbolaget Stortoget i Falkenberg AB	AB	Sverige	100,00 %
Mora Norets Fastighets AB	AB	Sverige	100,00 %
Centrumshopping Lund AB	AB	Sverige	100,00 %
Galten i Lund AB	AB	Sverige	100,00 %
Pacron AB	AB	Sverige	100,00 %
Norcap Datavej ApS	ApS	København	100,00 %



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

4 Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

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

Associerede virksomheder

K/S Simon-von-Utrecht-Strasse, Hamburg	K/S	Tyskland	23,00 %
Simon-Von-Utrecht-Strasse, Hamburg 2003 ApS	ApS	Tyskland	23,00 %

kr. 2016 2015

5 Selskabskapital

Selskabskapitalen er fordelt således:

Aktier, 800 stk. a nom. 1.000,00 kr.	<u>800.000</u>	<u>800.000</u>
	<u>800.000</u>	<u>800.000</u>

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

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

kr.	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Kautions- og garantiforpligtelser	<u>55.816.024</u>	<u>104.660.102</u>
	<u>55.816.024</u>	<u>104.660.102</u>

Andre eventualforpligtelser

kr.	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Andre eventualforpligtelser	<u>0</u>	<u>13.122.311</u>
	<u>0</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. december 2016 opgjort til 0 kr.

Andre økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser i øvrigt:

kr.	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Leje- og leasingforpligtelser	<u>157.346</u>	<u>154.438</u>

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld overfor kreditinstitutter har virksomheden stillet sikkerhed i kapitalandele med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016 på 16.766.082 kr.