

Nordania Ejendom DK ApS

Rued Langgaards Vej 8
2300 København S
CVR-nr. 33371780

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.04.2018

Dirigent

Navn: Stefan Hans Colldahl

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	2
Resultatopgørelse for 2017	2
Balance pr. 31.12.2017	2
Egenkapitalopgørelse for 2017	2
Noter	2
Anvendt regnskabspraksis	2

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Nordania Ejendom DK ApS
Tuborg Boulevard 1
2900 Hellerup

CVR-nr.: 33371780
Hjemsted: Gentofte
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Fredrik Hansen Steinum, formand
Stefan Hans Colldahl
Øistein Pedersen

Direktion

Øistein Pedersen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Nordania Ejendom DK ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25.04.2018

Direktion

Øistein Pedersen
direktør

Bestyrelse

Fredrik Hansen Steinum
formand

Stefan Hans Colldahl

Øistein Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Nordania Ejendom DK ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nordania Ejendom DK ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 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 brugerne 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, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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, bedviste 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.
- 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 konklusioner 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 blandt andet 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 herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 25.04.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Bjørn Winkler Jakobsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32127

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og administrere kapitalandele i LR Denmark Holdings ApS.

Selskabet har ingen ansatte.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 5.405 t.kr. mod et underskud på 5.867 t.kr. i 2016. Egenkapitalen udgør herefter 37.818 t.kr. mod 43.194 t.kr. i 2016.

Selskabets bankgæld på 15.892 t.kr., skal ifølge låneaftalen senest være tilbagebetalt d. 31.03.2018, og derfor indregnet som en kortfristet gældsforpligtelse. Ledelsen påregner snarest at starte forhandlinger med selskabets bankforbindelse om en forlængelse af gælden. Forhandlingerne forventes at få et positivt udfald, og regnskabet er aflagt i overensstemmelse hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold har været som forventet.

Selskabet forventer et lignende resultat for 2018.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		<u>(114)</u>	<u>(966)</u>
Driftsresultat		(114)	(966)
Andre finansielle indtægter	1	1.092	901
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(7.920)</u>	<u>(7.229)</u>
Resultat før skat		(6.942)	(7.294)
Skat af årets resultat	3	<u>1.537</u>	<u>1.427</u>
Årets resultat		<u>(5.405)</u>	<u>(5.867)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	1.800
Overført resultat		<u>(5.405)</u>	<u>(7.667)</u>
		<u>(5.405)</u>	<u>(5.867)</u>

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		155.704	155.704
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		28.371	23.736
Finansielle anlægsaktiver	4	184.075	179.440
Anlægsaktiver		184.075	179.440
Udskudt skat		20	44
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		4.802	4.476
Tilgodehavender		4.822	4.520
Likvide beholdninger		338	1.002
Omsætningsaktiver		5.160	5.522
Aktiver		189.235	184.962

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Virksomhedskapital		1.000	1.000
Overført overskud eller underskud		36.818	40.394
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>1.800</u>
Egenkapital		<u>37.818</u>	<u>43.194</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>131.206</u>	<u>105.670</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>131.206</u>	<u>105.670</u>
Bankgæld		15.892	29.177
Skyldig selskabsskat		3.256	3.323
Anden gæld	5	<u>1.063</u>	<u>3.598</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>20.211</u>	<u>36.098</u>
Gældsforpligtelser		<u>151.417</u>	<u>141.768</u>
Passiver		<u>189.235</u>	<u>184.962</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	8		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	1.000	40.394	1.800	43.194
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(1.800)	(1.800)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	2.345	0	2.345
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(516)	0	(516)
Årets resultat	0	(5.405)	0	(5.405)
Egenkapital ultimo	1.000	36.818	0	37.818

Noter

	2017	2016
	t.kr.	t.kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.049	901
Renteindtægter i øvrigt	43	0
	1.092	901
	2017	2016
	t.kr.	t.kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	4.848	3.912
Renteomkostninger i øvrigt	3.072	3.317
	7.920	7.229
	2017	2016
	t.kr.	t.kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(1.561)	(1.438)
Ændring af udskudt skat	24	11
	(1.537)	(1.427)
	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder t.kr.	Tilgode- havender hos tilknyttede virk- somheder t.kr.
4. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	155.704	23.736
Tilgange	0	4.635
Kostpris ultimo	155.704	28.371
Regnskabsmæssig værdi ultimo	155.704	28.371

Noter

	2017	2016
	t.kr.	t.kr.
5. Anden gæld		
Skyldige renter	458	637
Andre skyldige omkostninger	605	2.961
	1.063	3.598

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Den danske del af koncernen har indgået en låneaftale med en af koncernens bankforbindelser, der giver mulighed for, at koncernen kan låne op til 236.250 t.kr. og har i den forbindelse stillet følgende sikkerheder (pr. 31.12.2017 har koncernen lånt 165.250 t.kr.):

- Der er afgivet en negativ pantsætningsklausul i ejendommen og de tilhørende aktiver
- Der er afgivet selvskyldnerkaution maksimeret til 236.250 t.kr.
- Der er givet pant i selskabets aktier
- Der er givet pant i tilgodehavender og gæld til tilknyttede virksomheder
- Der er givet pant i tilgodehavender og indtægter fra udlejning af ejendommen

Selskabet er registreret under samme momskode som sine danske søsterselskaber, hvorfor det hæfter solidarisk for afregning heraf.

8. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Nordania Ejendom AS, Norge, ejer alle anparter i virksomheden og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der 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.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

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.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.