

Nordania Ejendom DK ApS

CVR-nr. 33371780

Weidekampsgade 6

2300 København S

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.02.2016

Dirigent



Navn: Ole Anders Engbretsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Nordania Ejendom DK ApS
Weidekampsgade 6
2300 København S

CVR-nr.: 33371780

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Ole Bård Jacobsen

Ole Anders Engebretsen

Sigurd Astrup

Øyvind Christensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Oslo, den 08.02.2016

Direktion



Ole Bård Jacobsen



Ole Anders Engsbretsen



Sigurd Astrup



Øyvind Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Nordania Ejendom DK ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nordania Ejendom DK ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen


Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

København, den 08.02.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Bjørn Winkler Jakobsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

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 (4.812) t.kr. mod et overskud på 428 t.kr. i 2014. Egenkapitalen udgør herefter 47.225 t.kr. mod 54.456 t.kr. i 2014.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold har været som forventet.

Selskabet forventer et lignende resultat for 2016.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter de i regnskabsåret modtagne udbytter o.l. fra de enkelte virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

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 værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Selskabet er valgt som administrationsselskab. 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2015

	Note	2015 t.kr.	2014 t.kr.
Andre eksterne omkostninger		(105)	(92)
Driftsresultat		(105)	(92)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	5.000
Andre finansielle indtægter	1	911	1.176
Andre finansielle omkostninger	2	(7.067)	(7.116)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(6.261)	(1.032)
Skat af ordinært resultat	3	1.449	1.460
Årets resultat		(4.812)	428
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		0	4.000
Overført resultat		(4.812)	(3.572)
		(4.812)	428

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		155.704	155.704
Finansielle anlægsaktiver	4	<u>155.704</u>	<u>155.704</u>
Anlægsaktiver		<u>155.704</u>	<u>155.704</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		19.916	24.076
Udskudt skat		55	68
Tilgodehavende selskabsskat		<u>1.025</u>	<u>1.561</u>
Tilgodehavender		<u>20.996</u>	<u>25.705</u>
Likvide beholdninger		<u>1.287</u>	<u>3.091</u>
Omsætningsaktiver		<u>22.283</u>	<u>28.796</u>
Aktiver		<u><u>177.987</u></u>	<u><u>184.500</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		1.000	1.000
Overført overskud eller underskud		46.225	49.456
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	4.000
Egenkapital		<u>47.225</u>	<u>54.456</u>
Bankgæld		<u>29.177</u>	<u>42.177</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>29.177</u>	<u>42.177</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	13.000	12.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		174	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		82.488	67.565
Anden gæld	6	<u>5.923</u>	<u>8.302</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>101.585</u>	<u>87.867</u>
Gældsforpligtelser		<u>130.762</u>	<u>130.044</u>
Passiver		<u>177.987</u>	<u>184.500</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	9		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital t.kr.	Overført overskud eller un- derskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	1.000	49.456	4.000	54.456
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(4.000)	(4.000)
Øvrige egenkapitalposter	0	2.067	0	2.067
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(486)	0	(486)
Årets resultat	0	(4.812)	0	(4.812)
Egenkapital ultimo	1.000	46.225	0	47.225

Øvrige egenkapitalposter vedrører dagsværdiregulering af finansielle instrumenter.

Noter

	2015 t.kr.	2014 t.kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	911	814
Renteindtægter i øvrigt	0	362
	<u>911</u>	<u>1.176</u>
	2015 t.kr.	2014 t.kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	3.069	2.409
Renteomkostninger i øvrigt	3.998	4.705
Valutakursreguleringer	0	2
	<u>7.067</u>	<u>7.116</u>
	2015 t.kr.	2014 t.kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	(1.462)	(1.491)
Ændring af udskudt skat	13	31
	<u>(1.449)</u>	<u>(1.460)</u>
		Kapital- andele i tilknyttede virksom- heder t.kr.
4. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		<u>155.704</u>
Kostpris ultimo		<u>155.704</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>155.704</u>
	Ejer- andel %	Egenkapi- tal t.kr.
Dattervirksomheder:		Resultat t.kr.
LR Denmark Holdings ApS	100,00	54.346
		3.691

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 t.kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser			
Bankgæld	12.000	13.000	29.177
	12.000	13.000	29.177
		2015	2014
		t.kr.	t.kr.
6. Anden gæld			
Skyldige renter		774	870
Andre skyldige omkostninger		5.149	7.432
		5.923	8.302

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabs-skattelovens regler herom fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

8. 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. 31.12.2015 har koncernen lånt 192.250 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.

Noter

9. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

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

Koncernregnskabet for det ultimative moderselskab kan rekvireres på følgende adresse:

Nordania Ejendom AS, Norge
c/o Fearnley Finans AS
Postboks 1158 Sentrum
N-0107 Oslo