

NOR FJØR APS

Skovvejen 11, 8000 Aarhus C

Årsrapport for perioden
1. juli 2015 – 30. juni 2016

CVR-nr.: 34 58 21 22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på Selskabets
ordinære generalforsamling den 18. november 2016

Dirigent:

Christine Rasmussen

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2015/16 for Nor Fjor ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 29. september 2016

Direktion



Poul Steffensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Nor Fjor ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Nor Fjor ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016, 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 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, at 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

KONKLUSION

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.


Aarhus, den 29. september 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56


Klaus Tvede-Jensen
statsautoriseret revisor


Mads Fauerskov
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

SELSKABET

Nor Fjor ApS
Skovvejen 11
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 34 58 21 22

Regnskabsår: 1. juli – 30. juni

DIREKTION

Poul Steffensen

REVISOR

Deloitte, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

MODERVIRKSOMHED

Admiral DS 2 ApS, Aarhus

Ledelsesberetning

VIRKSOMHEDENS VÆSENTLIGSTE AKTIVITETER

Selskabets formål er, direkte eller indirekte, at erhverve og drive ejendomme.

USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING

Selskabets investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi på baggrund af en "Discounted Cash Flow"-model (DCF-model). Modellen tager udgangspunkt i ejendommens fremtidige pengestrømme, der tilbagediskonteres med en fastlagt diskonteringsfaktor, hvor der er korrigeret for den enkelte ejendoms risiko. Den anvendte diskonteringsfaktor er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, hvormed dagsværdien kan afvige fra ejendommens faktiske værdi. Der henvises til note 4 for yderligere omtale heraf.

RETTELSE AF FEJL VEDRØRENDE TIDLIGERE ÅR

Pr. 30. juni 2015 blev den udskudte skatteforpligtelse skønsmæssigt opgjort til TDKK 904 på baggrund af foreløbige opgørelser af de skattemæssige værdier for selskabets ejendomme. I forbindelse med udarbejdelse af de endelige skatteopgørelser for 2014/15, har det vist sig, at de skattemæssige opgørelser af selskabets ejendomme udviser et væsentligt andet resultat end skønnet pr. 30. juni 2015. Selskabets ledelse har vurderet, at ændringerne er så væsentlige for selskabet, at fejlen korrigeres som en fundamental fejl, hvorved fejlen rettes direkte på egenkapitalen primo og sammenligningstallene tilpasses. Korrektionen på egenkapitalen primo udgør TDKK 5.534. Havde korrektionen været indarbejdet korrekt i årsrapporten for 2014/15, havde årets resultat efter skat udgjort TDKK 26.742 mod TDKK 21.208, mens aktiverne havde udgjort TDKK 63.621 mod TDKK 58.991 og egenkapitalen havde udgjort TDKK -281 mod TDKK -5.816.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Årets bruttofortjeneste udgør TDKK 1.241 mod TDKK 1.393 sidste år, hvor regnskabsperioden dækkede en 18 måneders periode. Årets resultat efter skat udgør TDKK 2.412 mod TDKK 26.742 sidste års 18 måneders periode. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS UDLØB

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

REGNSKABSKLASSE

Årsrapporten for Nor Fjor ApS er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for en regnskabsklasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

I sidste regnskabsperiode omlagde selskabet regnskabsåret til at følge moderselskabets regnskabsår, og sidste års regnskabsperiode omfatter derfor en 18 måneders periode.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RETTELSE AF FUNDAMENTAL FEJL

Som følge af en fundamental fejl, er sammenligningstallene tilrettet og korrektionen af fejlen er posteret direkte på egenkapitalen primo. Korrektionen på egenkapitalen primo udgør TDKK 5.534. Havde korrektionen været indarbejdet korrekt i årsrapporten for 2014/15, havde årets resultat efter skat udgjort TDKK 26.742 mod TDKK 21.208, mens aktiverne havde udgjort TDKK 63.621 mod TDKK 58.991 og egenkapitalen havde udgjort TDKK -281 mod TDKK 5.816.

GENERELT OM 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

RESULTATOPGØRELSEN

BRUTTOFORTJENESTE

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætningen indeholder lejeindtægter fra udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

DRIFTSOMKOSTNINGER

Driftsomkostninger omfatter omkostninger direkte forbundet med drift af ejendommene, reparation og vedligeholdelse samt skatter, afgifter og andre eksterne omkostninger, som ikke betales af lejere.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

DAGSVÆRDIREGULERING AF INVESTERINGSEJENDOMME

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

DAGSVÆRDIREGULERING AF GÆLD I INVESTERINGSEJENDOMME

Dagsværdiregulering af gæld i investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af gæld i investeringsejendomme til dagsværdi.

FINANSIELLE POSTER

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

SKAT AT ÅRETS RESULTAT

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i 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 omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder og indgår i sambeskatningen med Admiral Capital A/S som administrationselskab.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til deres skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra selskaber, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

BALANCEN

INVESTERINGSEJENDOMME

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, som opgøres ved anvendelse af en "Discounted Cash Flow"-model (DCF-model), som den beregnede kapitalværdi af de forventede fremtidige pengestrømme fra ejendommene.

Ved fastsættelse af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år samt en opgjort terminalværdi. De forventede pengestrømme tilbagediskonteres ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som fastsættes for de enkelte ejendomme på baggrund af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet mv., således at diskonteringsfaktoren vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme, tillagt inflation. Der er ikke anvendt ekstern valuar i regnskabsåret.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

LIKVIDE BEHOLDNINGER

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

SELSKABSSKAT OG UDSKUDT SKAT

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidigt.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

SELSKABSSKAT OG UDSKUDT SKAT (FORTSAT)

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25% til 22%, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22%.

GÆLDSFORPLIGTELSE

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af gæld i investeringsejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2015/16	18 måneder 2014/15
	DKK	DKK
	1.240.600	1.392.956
	4.338.861	21.668.589
	-1.312.960	-1.496.587
	4.266.501	21.564.958
	0	5.333
1	857	101
2	-1.203.550	-1.785.207
	3.063.808	19.785.185
3	-651.897	6.957.152
	2.411.911	26.742.337
	2.411.911	26.742.337
	2.411.911	26.742.337

Aktiver pr. 30. juni

Note	2015/16	2014/15	
	DKK	DKK	
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	62.987.073	58.289.141
	Materielle anlægsaktiver i alt	62.987.073	58.289.141
	Anlægsaktiver i alt	62.987.073	58.289.141
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra udlejning	87.508	134.721
	Andre tilgodehavender	132.509	294.812
	Periodeafgrænsningsposter	53.232	0
	Tilgodehavende selskabsskat	923.957	923.957
	Udskudt skatteaktiv	3.054.250	3.706.147
	Tilgodehavender i alt	4.251.456	5.059.637
	Likvide beholdninger	54.623	271.998
	Omsætningsaktiver i alt	4.306.079	5.331.635
	Aktiver i alt	67.293.152	63.620.776

Passiver pr. 30. juni

Note	2015/16	2014/15	
	DKK	DKK	
Egenkapital			
5	Selskabskapital	80.000	80.000
6	Overført resultat	2.050.355	-361.556
Egenkapital i alt		2.130.355	-281.556
Langfristede forpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	58.995.607	58.910.941
	Deposita og forudbetalt leje	1.568.949	1.404.940
Langfristede forpligtelser i alt		60.564.556	60.315.881
Kortfristede forpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	1.252.287	1.275.309
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.914.547	1.870.878
	Leverandører	201.043	225.547
	Anden gæld	100.048	80.000
	Periodeafgrænsningsposter	130.316	134.717
Kortfristede forpligtelser i alt		4.598.241	3.586.451
Gældsforpligtelser i alt		65.162.797	63.902.332
Passiver i alt		67.293.152	63.620.776

Noter uden henvisning:

- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 9 Eventualforpligtelser
- 10 Oplysninger om ejerskab

Noter

	2015/16	18 måneder 2014/15
	DKK	DKK
1 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilgodehavender fra udlejning	857	101
Andre finansielle indtægter	857	101
2 Øvrige finansielle omkostninger		
Renter af realkreditlån	1.109.455	1.747.018
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	93.832	24.181
Renteomkostninger, pengeinstitutter	23	12.468
Øvrige renteomkostninger	240	1.540
Øvrige finansielle omkostninger	1.203.550	1.785.207
3 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	-923.957
Årets regulering af udskudt skat	651.897	-3.706.147
Regulering af tidligere års skat	0	-2.327.048
Skat af årets resultat	651.897	-6.957.152

Noter

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
4 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli	72.726.006	97.180.000
Tilgang i årets løb	359.071	36.006
Afgang i årets løb	0	-26.190.000
Overførsel til/fra omsætningsaktiver	0	1.700.000
Kostpris 30. juni	73.085.077	72.726.006
Regulering til dagsværdi 1. juli	-14.436.865	-41.080.000
Årets regulering til dagsværdi	4.338.861	22.039.194
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	4.603.941
Regulering til dagsværdi 30. juni	-10.098.004	-14.436.865
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	62.987.073	58.289.141

Selskabets investeringsejendomme er, jf. anvendt regnskabspraksis, optaget til dagsværdi ved anvendelse af en "Discounted Cash Flow"-model (DCF-model), med en diskonteringsfaktor på 7,60%.

En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,25 procentpoint vil reducere ejendommenes værdi med DKK 2,7 mio., mens et fald i diskonteringsfaktoren med 0,25 procentpoint vil forhøje ejendommenes værdi med DKK 3,0 mio. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af værdierne.

Noter

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
5 Selskabskapital		
Selskabskapital 1. juli	80.000	80.000
Selskabskapital 30. juni	80.000	80.000

6 Overført resultat

Overført resultat 1. juli	-5.895.660	
Korrektion primo som følge af fundamental fejl	5.534.104	
Årets overførte resultat	2.411.911	
Overført resultat 30. juni	2.050.355	

7 Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter er indregnet således i balancen:

Langfristede gældsforpligtelser	58.995.607	58.910.941
Kortfristede gældsforpligtelser	1.252.287	1.275.309
Gæld til realkreditinstitutter i alt	60.247.894	60.186.250
Andel af gæld til realkreditinstitutter, der forfalder efter 5 år	49.888.148	50.352.365

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 60.248 (2014/15: TDKK 60.186), er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør TDKK 62.987 (30. juni 2015: TDKK 58.289).

9 Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Admiral Capital A/S som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Fællesregistrering

Selskabet indgår i en fællesregistrering vedrørende moms med koncernens øvrige selskaber, og selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for moms med de øvrige selskaber, der indgår i fællesregistreringen.

10 Oplysning om ejerskab

Koncernforhold

Nor Fjor ApS er ejet af Admiral DS 2 ApS, CVR-nr. 32345832.

Nor Fjor ApS indgår i koncernregnskabet for Admiral Capital A/S, CVR-nr. 29246491.