

# NorCap Venusvej ApS

Frederiksborggade 1, 1360 København

CVR-nr. 36 55 20 42



## Årsrapport 2015

(fra selskabets stiftelse 23. februar - 31. december 2015)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 21. april 2016

Som dirigent:

.....

**EY**

Building a better  
working world



## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Oplysninger om selskabet	4
Årsregnskab 23. februar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 23. februar - 31. december 2015 for NorCap Venusvej ApS.

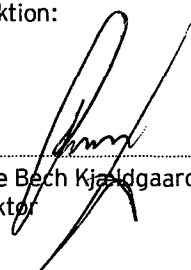
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 fra selskabets stiftelse 23. februar - 31. december 2015.

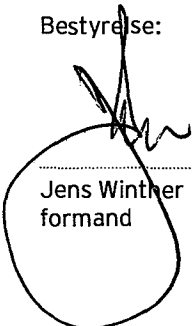

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. april 2016

Direktion:

  
-----  
Rune Bech Kjældgaard  
direktør

Bestyrelse:

  
-----  
Jens Winther  
formand  
-----  
Rune Bech Kjældgaard  
-----  
Thomas Junker Guldborg

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Til kapitalejeren i NorCap Venusvej ApS

Vi har revideret årsregnskabet for NorCap Venusvej ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 23. februar - 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 fra selskabets stiftelse 23. februar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 21. april 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 36 70 02 28



Henrik Reedtz  
statsaut. revisor



## Ledelsesberetning

Navn	NorCap Venusvej ApS
Adresse, postnr., by	Frederiksborggade 1, 1360 København
CVR-nr.	36 55 20 42
Stiftet	23. februar 2015
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	23. februar - 31. december 2015
Telefon	
Bestyrelse	Jens Winther, formand Rune Bech Kjældgaard Thomas Junker Guldborg
Direktion	Rune Bech Kjældgaard, Direktør
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuhs Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg
Bankforbindelse	Vestjysk Bank



## Årsregnskab 23. februar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2015 10 mdr.
	<b>Bruttofortjeneste</b>	399.173
	Finansielle indtægter	27
3	Finansielle omkostninger	-405.651
	<b>Resultat før skat</b>	-6.451
4	Skat af årets resultat	1.419
	<b>Årets resultat</b>	-5.032
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>	
	Overført resultat	-5.032
		-5.032

## Årsregnskab 23. februar - 31. december

## Balance

Note	kr.	<u>2015</u>
	<b>AKTIVER</b>	
	<b>Anlægsaktiver</b>	
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	
	Grunde og bygninger	0
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	4.144.526
		<u>4.144.526</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>4.144.526</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	
	Tilgodehavender	
	Udskudte skatteaktiver	1.419
	Andre tilgodehavender	14.039.862
	Periodeafgrænsningsposter	1.572
		<u>14.042.853</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>4.560.605</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>18.603.458</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>22.747.984</u></u>



## Årsregnskab 23. februar - 31. december

### Balance

Note	kr.	<u>2015</u>
	<b>PASSIVER</b>	
	Egenkapital	
6	Aktiekapital	60.000
	Overført resultat	-5.032
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>54.968</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>	
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.778.182
	Gæld til associerede virksomheder	18.873.651
	Anden gæld	41.183
		<u>22.693.016</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>22.693.016</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>22.747.984</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 7 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 23. februar - 31. december

## Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 23. februar 2015	60.000	0	60.000
Årets resultat	0	-5.032	-5.032
Egenkapital 31. december 2015	<u>60.000</u>	<u>-5.032</u>	<u>54.968</u>

## Årsregnskab 23. februar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NorCap Venusvej ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

#### Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre driftsindtægter

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, lokaler mv.

### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest for hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver, der genererer uafhængige pengestrømme. Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdien, som udgør den højeste værdi af kapitalværdien og netto-salgsprisen (genvindingspris), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Nedskrivning på en gruppe af aktiver fordeles således, at der først nedskrives på goodwill og derefter forholdsmæssigt på de øvrige aktiver.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Årsregnskab 23. februar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Selskabsskat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsevnen.

#### 2 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er ejendomsudvikling og -investering i ind- og udland samt hermed beslægtet virksomhed.

## Årsregnskab 23. februar - 31. december

### Noter

kr.		2015 10 mdr.
<b>3</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>	
	Renteomkostninger til associerede virksomheder	405.651
		<u>405.651</u>

<b>4</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	
	Årets regulering af udskudt skat	-1.419
		<u>-1.419</u>

<b>5</b>	<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
kr.		Grunde og bygninger	Materielle anlægsaktiver under udførelse	I alt
	Kostpris 23. februar 2015	0	0	0
	Tilgange	16.081.954	4.144.526	20.226.480
	Afgange	-16.081.954	0	-16.081.954
	Kostpris 31. december 2015	<u>0</u>	<u>4.144.526</u>	<u>4.144.526</u>
	Af- og nedskrivninger 23. februar 2015	0	0	0
	Af- og nedskrivninger 31. december 2015	0	0	0
	<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<u>0</u>	<u>4.144.526</u>	<u>4.144.526</u>

kr.		2015
<b>6</b>	<b>Aktiekapital</b>	
	Aktiekapitalen er fordelt således:	
	Anparter, 600 stk. a nom. 100,00 kr.	60.000
		<u>60.000</u>

Aktiekapitalen har udviklet sig således de seneste 2 år:

kr.		2015	Åbningsbalance pr. 23. februar 2015
	Saldo primo	60.000	60.000
		<u>60.000</u>	<u>60.000</u>

<b>7</b>	<b>Sikkerhedsstillelser</b>
	Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31/12 2015.