

Nordic Commercial Group A/S

Havnegade 6 A, 8000 Aarhus C
CVR-nr. 87 36 29 14

Årsrapport for regnskabsåret 01.04.15 - 31.03.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 06.07.16

Johnny Andreasen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 16
Noter	17 - 20

Selskabet

Nordic Commercial Group A/S
Havnegade 6 A
8000 Aarhus C
Hjemsted: Aarhus
CVR-nr.: 87 36 29 14

Bestyrelse

Johnny Andreasen
Torben Andreasen
Heidi Andreasen
Laila Mariann Andreasen

Direktion

Johnny Andreasen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dattervirksomheder

Nordic Organic Food A/S, Aarhus
Nordic Natural Food A/S, Aarhus

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.04.15 - 31.03.16 for Nordic Commercial Group A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 6. juli 2016

Direktionen

Johnny Andreasen

Bestyrelsen

Johnny Andreasen

Torben Andreasen

Heidi Andreasen

Laila Mariann Andreasen

Til kapitalejerne i Nordic Commercial Group A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Nordic Commercial Group A/S for regnskabsåret 01.04.15 - 31.03.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.03.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.04.15 - 31.03.16 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 6. juli 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Keld Hasle Jakobsen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Nordic Commercial Group A/S er et østjydske investeringsselskab med domicil i Aarhus.

Selskabet er dels beskæftiget med investering i udlejningsejendomme og gennem sit datterselskab Nordic Organic Food A/S dels med drift af en mindre frugt- og hasselnøddeplantage. Datterselskabet Nordic Natural Food A/S er uden drift.

Ultimo regnskabsåret 2015/16 havde Nordic Commercial Group A/S en ejendomsportefølje bestående af en palæejendom med blandet bolig og erhvervsudlejning i Aarhus Centrum, et butikscenter i Grenaa samt en blandet bolig- og butiksejendom i Galten v/Aarhus.

Et mindre byhus i Aarhus Centrum er frasolgt.

Ejendomsporteføljen er veltrimmet og fordelt på ca. 2600 m² erhvervsareal (12 lejemål) og ca. 520 m² boligareal (4 lejemål).

Selskabet forvalter selv sine ejendomme, og den væsentligste del af de udlejede bolig- og erhvervslejemål har Nordic Commercial Group A/S selv udviklet og gennemgribende renoveret.

Nordic Commercial Group A/S har stedse fastholdt en aktiv og forsigtig finansiel strategi, og gældsætning af selskabets ejendomme er behersket i forhold til disses handelsværdi, hvorfor det finansielle beredskab til enhver tid påregnes at kunne øges yderligere.

Ejendommenes finansiering er spredt mellem lavt- og fastforrentede realkreditlån (obligations- og kontantlån) samt tilpasningslån optaget i DKK.

Koncernens datterselskaber:

Nordic Organic Food A/S - 100% ejet. Selskabet ejer og driver en frugt- og hasselnøddeplantage syd for Aarhus.

Nordic Natural Food A/S - 100% ejet. Selskabet er uden aktivitet.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.04.15 - 31.03.16 udviser et resultat på DKK 603.367 mod DKK 145.026 for tiden 01.04.14 - 31.03.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 45.489.066.

Driften i Nordic Commercial Group A/S bygger i det væsentligste på en solid udlejning, sædvanlig værdiregulering af selskabets ejendomme samt den påvirkning, der afledes af selskabets datterselskaber.

Driften i datterselskabet Nordic Organic Food A/S har påvirket koncernresultatet negativt med t.DKK 297.

Nordic Commercial Group A/S har indgået aftale med Kiwi Danmark A/S om en udvidelse og renovering af lejemålet i Grenaa samt en forlænget lejeaftale med en ny 10 års uopsigelighed.

Som en helhed betragter ledelsen årets resultat for tilfredsstillende.

Årets regnskabsmæssige resultat foreslås overført til næste år, og der foreslås ikke udbetalt udbytte for regnskabsåret 2015/16.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Note		2015/16 DKK	2014/15 DKK
	Bruttofortjeneste	1.910.818	1.924.019
1	Personaleomkostninger	-882.503	-931.682
	Resultat før af- og nedskrivninger	1.028.315	992.337
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-23.464
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	817.628	1.017.814
	Resultat af primær drift	1.845.943	1.986.687
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-290.445	-653.552
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	9.460
2	Andre finansielle indtægter	282.698	60.239
3	Andre finansielle omkostninger	-1.003.239	-926.458
	Finansielle poster i alt	-1.010.986	-1.510.311
	Resultat før skat	834.957	476.376
	Skat af årets resultat	-231.590	-331.350
	Årets resultat	603.367	145.026
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	603.367	145.026
	I alt	603.367	145.026

AKTIVER		31.03.16	31.03.15
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	69.191.675	68.313.405
4	Materielle anlægsaktiver i alt	69.191.675	68.313.405
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5.464.710	5.631.109
	Finansielle anlægsaktiver i alt	5.464.710	5.631.109
	Anlægsaktiver i alt	74.656.385	73.944.514
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.775	1.830
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.173.541	2.619.491
	Andre tilgodehavender	73.175	217.942
	Periodeafgrænsningsposter	48.559	40.742
	Tilgodehavender i alt	3.302.050	2.880.005
	Likvide beholdninger	1.444.861	2.001.817
	Omsætningsaktiver i alt	4.746.911	4.881.822
	Aktiver i alt	79.403.296	78.826.336

PASSIVER		31.03.16	31.03.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	3.300.000	3.300.000
	Reserve for opskrivninger	86.890	0
	Overført resultat	42.102.176	41.461.653
6	Egenkapital i alt	45.489.066	44.761.653
	Hensættelser til udskudt skat	6.084.851	5.853.261
	Hensatte forpligtelser i alt	6.084.851	5.853.261
	Gæld til realkreditinstitutter	25.062.213	25.630.959
	Deposita	728.266	695.497
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	25.790.479	26.326.456
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	705.268	698.555
	Gæld til kreditinstitutter	576.323	270.063
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	8.049	33.361
	Gæld til tilknyttede virksomheder	608.607	690.579
	Anden gæld	140.653	192.408
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.038.900	1.884.966
	Gældsforpligtelser i alt	27.829.379	28.211.422
	Passiver i alt	79.403.296	78.826.336

8 Eventualforpligtelser

9 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, og tab på debitorer.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger

Modtagne forudbetalinger omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK

1. Personalemkostninger

Lønninger	862.079	894.426
Andre omkostninger til social sikring	13.011	15.742
Personalemkostninger i øvrigt	7.413	21.514
I alt	882.503	931.682

2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	52.754	39.181
Øvrige finansielle indtægter	229.944	21.058
I alt	282.698	60.239

3. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	19.057	11.177
Øvrige finansielle omkostninger	984.182	915.281
I alt	1.003.239	926.458

4. Materielle anlægsaktiver

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettleje og en afkastprocent på mellem 3,75 og 7,0%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontakter. Ejendomme, der er udbudt til salg, er værdiansat tilnærmelsesvis til udbudsprisen.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 96% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 31.03.15	9.043.331
Kostpris pr. 31.03.16	9.043.331
Opskrivninger pr. 31.03.15	-3.412.222
Egenkapitalreguleringer	124.046
Årets resultat	-290.445
Opskrivninger pr. 31.03.16	-3.578.621
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.03.16	5.464.710

Navn	Ejerandel
Tilknyttede virksomheder:	
Nordic Organic Food A/S, Aarhus	100%
Nordic Natural Food A/S, Aarhus	100%

6. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.04.15 - 31.03.16</i>			
Saldo pr. 01.04.15	3.300.000	0	41.461.653
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	86.890	37.156
Forslag til resultatdisponering	0	0	603.367
Saldo pr. 31.03.16	3.300.000	86.890	42.102.176

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Aktieklasser A	186.000	186.000
Aktieklasser B	2.998.000	2.998.000
Aktieklasser C	116.000	116.000

7. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.03.16	Gæld i alt 31.03.15
Gæld til realkreditinstitutter	705.268	21.780.301	25.767.481	26.329.514
Deposita	0	728.266	728.266	695.497
I alt	705.268	22.508.567	26.495.747	27.025.011

8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for dattervirksomheders gæld til kreditinstitutter.

9. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på i alt t.DKK 25.767, er der givet pant i grund og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 69.192.

Selskabet har udstedt skadesløsbrev på t.DKK 3.750, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 69.192. Skadesløsbrevet er stillet til sikkerhed for bankengagement.