

NorCap Development A/S

Kronprinsessegade 36, 1., 1306 København K

CVR-nr. 31 29 96 91

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. november 2020

Dirigent:

.....



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for NorCap Development A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. november 2020
Direktion:

.....
Jon Dyhre Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i NorCap Development A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for NorCap Development A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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 regler og krav.

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 regnskabsbrugerne 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, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- 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, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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 derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af bogføringsloven

Selskabet har efter vores vurdering ikke overholdt bogføringslovens krav om opbevaring af regnskabsmateriale, hvorved selskabets tidligere ledelse kan ifalde ansvar.

Overtrædelse af momslovgivningen

Selskabet har ikke foretaget rettidig indberetning af moms til SKAT, hvorved selskabets tidligere ledelse kan ifalde ansvar.

København, den 5. november 2020
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz
statsaut. revisor
mne24830

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	NorCap Development A/S
Adresse, postnr., by	Kronprinsessegade 36, 1., 1306 København K
CVR-nr.	31 29 96 91
Stiftet	6. marts 2008
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Andreas Kærsgaard Mylin, formand Anders Roug Jon Dyhre Hansen
Direktion	Jon Dyhre Hansen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg
Bankforbindelse	Vestjysk Bank

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

NorCap Development A/S indgår i NorCap Gruppen og varetager opgaver inden for byggestyring, udlejning og udvikling af fast ejendom. Aktiviteterne struktureres sædvanligvis i projektselskaber.

NorCap Gruppen gennemfører i en del tilfælde udviklingsprojekterne sammen med medinvestorer/co-developere.

Selskabets ene-aktionær og direktør Jens Winther afgik pludseligt ved døden i august måned 2020. Selskabets aktiviteter fortsætter, dog under hensyntagen til at eneaktionæren er bortgået ved døden.

Jens Winthers pludselige død har vanskeliggjort regnskabsafslutningen, idet bilag og regnskabsmateriale ikke umiddelbart har været tilgængeligt. Bogholderiet er derfor rekonstrueret ud fra kontoudskrifter fra selskabets bank, samt indsamlet dokumentation fra selskabets samarbejdspartnere.

Selskabets nuværende ledelse er indtrådt på en ekstraordinær generalforsamling d. 29. oktober 2020.

Usædvanlige forhold, som har påvirket årsregnskabet

Selskabets kapitalandel i den associerede virksomhed "Norcap Development AB" blev fejlagtigt indregnet på grundlag af en forkert version af årsregnskabet for 2018. Fejlen er korrigeret i 2019 årsregnskabet ved ændring af primobalancen, samt tilpasning af sammenligningstal. Den regnskabsmæssige effekt indebærer en reduceret værdi af selskabets kapitalandele i associerede virksomheder for 2018 med t.kr. 3.345, en reduktion af årets resultat for 2018 på t.kr. 3.345, samt en reduktion af egenkapitalen ultimo 2018 på t.kr. 3.345.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på 1.961.741 kr. mod et underskud på 4.125.504 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 3.849.178 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Udbruddet af coronavirussen (COVID-19) har haft væsentlig indflydelse på verdensøkonomien i begyndelsen af 2020. COVID-19 udbruddet har haft en negativ effekt på selskabets investeringer i tilknyttede og associerede virksomheder. Selskabets væsentligste aktiv, der er ejerandelen på 20% i Biblioteksparken A/S er i problemer, idet operatøren af det hostel der er opført ikke har åbnet selv om bygningerne er færdige, ligesom operatøren har krævet væsentlige driftstilskud mv. Ovennævnte forhold kan medføre, at køberen af projektet ikke vil vedstå handlen. Da resultatet af de igangværende forhandlinger ikke kendes endnu, kan der være en væsentlig usikkerhed af værdien af dette aktiv, som er optaget til den forholdsvis egenkapital i Biblioteksparken A/S, da ovennævnte forhold er indtruffet efter 31. december 2019. Ligeledes skal bemærkes at selskabet er i misligholdelse overfor Biblioteksparken A/S med en gæld på kr. 6 mio., hvilken gæld er opstået efter den 31. december 2019.

Der er herudover ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2019	2018
	Bruttotab	-381.197	-260.505
2	Personaleomkostninger	-350	-69.265
	Resultat før finansielle poster	-381.547	-329.770
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-1.244.417	-3.558.089
	Finansielle indtægter	10.260	0
	Finansielle omkostninger	-264.868	-237.645
	Resultat før skat	-1.880.572	-4.125.504
	Skat af årets resultat	-81.169	0
	Årets resultat	-1.961.741	-4.125.504
	Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	-11.985	-4.284.112
	Overført resultat	-1.949.756	158.608
		-1.961.741	-4.125.504

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2018
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.693.158	3.175.589
	Kapitalandele i associerede virksomheder	7.886.508	7.898.494
	Deposita, finansielle anlægsaktiver	27.000	0
		<u>10.606.666</u>	<u>11.074.083</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.606.666</u>	<u>11.074.083</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	42.997
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	21.764	102.933
	Andre tilgodehavender	0	228
		<u>21.764</u>	<u>146.158</u>
	Likvide beholdninger	<u>337.197</u>	<u>1.466.688</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>358.961</u>	<u>1.612.846</u>
	AKTIVER I ALT	<u>10.965.627</u>	<u>12.686.929</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	750.000	750.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	389.294	401.279
	Overført resultat	2.709.884	4.659.640
	Egenkapital i alt	<u>3.849.178</u>	<u>5.810.919</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	0	4.763.590
		<u>0</u>	<u>4.763.590</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	5.006.272	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.032.162	2.082.422
	Anden gæld	78.015	29.998
		<u>7.116.449</u>	<u>2.112.420</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.116.449</u>	<u>6.876.010</u>
	PASSIVER I ALT	<u>10.965.627</u>	<u>12.686.929</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 5 Sikkerhedsstillelser
- 6 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	750.000	2.701.554	5.704.761	9.156.315
Korrektion af fundamental fejl	0	-2.300.275	-1.045.121	-3.345.396
Korrigeret egenkapital 1. januar 2019	750.000	401.279	4.659.640	5.810.919
Overført via resultatdisponering	0	-11.985	-1.949.756	-1.961.741
Egenkapital 31. december 2019	750.000	389.294	2.709.884	3.849.178

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NorCap Development A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentlige fejl

Selskabets kapitalandel i den associerede virksomhed "Norcap Development AB" blev fejlagtigt indregnet på grundlag af en forkert version af årsregnskabet for 2018. Fejlen er korrigeret i 2019 årsregnskabet ved ændring af primobalancen, samt tilpasning af sammenligningstal. Den regnskabsmæssige effekt indebærer en reduceret værdi af selskabets kapitalandele i associerede virksomheder for 2018 med t.kr. 3.345, en reduktion af årets resultat for 2018 på t.kr. 3.345, samt en reduktion af egenkapitalen ultimo 2018 på t.kr. 3.345.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved formidling og salg af ejendomsprojekter indgår i nettoomsætningen på tidspunktet for fuldtægning og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, rådgivning og revision mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder og associerede virksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab. For kapitalandele i associerede virksomheder foretages alene forholdsmæssig eliminering af koncerninterne avancer/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, deklarerede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

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.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af koncerngoodwill og fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 1 kr., idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender, og beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis 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 og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

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

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

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 diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

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

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2019	2018
2 Personaleomkostninger		
Andre personaleomkostninger	350	69.265
	<u>350</u>	<u>69.265</u>

Virksomheden har ingen ansatte, udover direktionen.

3 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Deposita, finansielle anlægsaktiver	I alt
Kostpris 1. januar 2019	4.500.000	7.497.214	0	11.997.214
Tilgang i årets løb	0	0	27.000	27.000
Kostpris 31. december 2019	<u>4.500.000</u>	<u>7.497.214</u>	<u>27.000</u>	<u>12.024.214</u>
Værdireguleringer				
1. januar 2019	-1.324.411	401.280	0	-923.131
Valutakursregulering	-48.512	0	0	-48.512
Andel af årets resultat	1.670.384	-11.986	0	1.658.398
Andre reguleringer vedr. kapitalandele	<u>-2.104.303</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-2.104.303</u>
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>-1.806.842</u>	<u>389.294</u>	<u>0</u>	<u>-1.417.548</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u><u>2.693.158</u></u>	<u><u>7.886.508</u></u>	<u><u>27.000</u></u>	<u><u>10.606.666</u></u>

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Dattervirksomheder					
Norcap	AB	Sverige	100,00 %	4.797.461	1.670.384
Associerede virksomheder					
Biblioteksparken	A/S	København, Danmark	20,00 %	39.432.536	-59.932

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for den associerede virksomheds gæld overfor kreditinstitutter har virksomheden stillet selvskyldnerkaution.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Primus ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 30. maj 2013 eller senere.

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Noter****5 Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for bankkonto hos Vestjysk bank, er der givet pant i selskabets kapitalandele i Norcap AB som pr. 31.12.2019 har en regnskabsmæssige værdi på kr. 4.797.461.

Til sikkerhed for bankkonto hos Jyske Bank, er der givet pant i selskabets kapitalandele i Biblioteksparken A/S som pr. 31.12.2019 har en regnskabsmæssige værdi på kr. 7.886.508.

6 Nærtstående parter

NorCap Development A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

<u>Nærtstående part</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>	<u>Grundlag for bestemmende indflydelse</u>
Primus ApS	Gentofte	Kapitalbesiddelse

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jon Dyhre Hansen

Direktion

På vegne af: NorCap Development A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-538832015678

IP: 2.108.xxx.xxx

2020-11-14 16:17:46Z

NEM ID 

Jon Dyhre Hansen

Dirigent

På vegne af: NorCap Development A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-538832015678

IP: 2.108.xxx.xxx

2020-11-14 16:17:46Z

NEM ID 

Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:67854501

IP: 176.23.xxx.xxx

2020-11-14 16:27:33Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 6XWP2-FLKA7-K4WD7-257IK-HKA6E-5ZOFM

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>