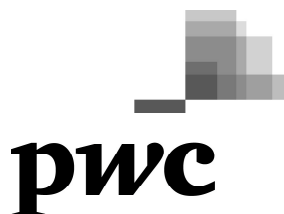

Nordica Capital Square ApS

Årsrapport for 2013

CVR-nr. 31 43 03 99

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 23/4 2014

Ole Faartoft
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsrapporten 10

Regnskabspraksis 13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Nordica Capital Square ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 23. april 2014

Direktion

Bo Anders Olesen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Nordica Capital Square ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nordica Capital Square ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold, gør vi opmærksom på note 1 i årsrapporten, hvori ledelsen har redegjort for kapitaltab og den betydelige usikkerhed vedrørende fortsat drift. Den fortsatte drift er betinget af opretholdelsen af finansieringen fra tilknyttede virksomheder eller at gælden eftergives.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Herning, den 23. april 2014

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik Olesen
statsautoriseret revisor

Martin Skov Hansen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Nordica Capital Square ApS
Finsensvej 3
7430 Ikast

CVR-nr.: 31 43 03 99
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Ikast-Brande

Direktion

Bo Anders Olesen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Rønnebærvej 1
Postboks 399
7400 Herning

Advokat

Kromann Reumert
Rådhuspladsen 3
8000 Århus C

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet JJO Invest ApS.

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at besidde kapitalandele i danske og udenlandske selskaber samt anden hermed beslægtet virksomhed efter direktionens nærmere skøn.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et underskud på TUSD 1.231, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en negativ egenkapital på TUSD 2. Selskabet har i året fået gældseftergivelse på TUSD 20.287.

Selskabet ejer 49% af et udenlansk selskab som har investeret i en byggegrund i Da Nang, Vietnam. Et højhus med 225 lejligheder er færdiggjort i 2012. Salget har ikke udviklet sig som forventet, idet halvdelen af bygningens samlede areal er solgt. Kapitalandelen er nedskrevet til det forventede provenu fra salg.

Ledelsen vurderer, under hensyntagen til foreliggende kalkuler og de dertil hørende forretningsmæssige risici, herefter indregnede værdier for forsvarligt opgjort.

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Kapitaltab

Selskabet er omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab.

Selskabets ultimative moderselskab JJO Invest ApS har i forrige regnskabsår erhvervet den bestemmende indflydelse over Nordica Properties A/S-koncernen samt dennes nødlidende engagement i et pengeinstitut. Hermed afventer indfrielsen af selskabets gæld til tilknyttede virksomheder en kontrolleret realisation af selskabets aktiv.

Såfremt den nødvendige likviditet til den fortsatte drift ikke kan opretholdes, vil selskabet gå konkurs. I denne situation skal balancens poster opgøres efter realisationsprincippet, i hvilken forbindelse der må påregnes yderligere, betydelige nedskrivninger.

Valutarisici

Koncernens igangværende aktiviteter i Vietnam, som netto pr. 31. december 2013 er optaget til USD 14,2 mio. er eksponeret mod USD og vietnamesiske Dong. Finansieringen heraf er optaget i DKK, hvorfor der består en valutarisiko.

Beretning

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013 USD 1000	2012 USD 1000
Andre eksterne omkostninger		-8	-17
Bruttoresultat		-8	-17
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	2	259	-7.483
Finansielle omkostninger	3	-1.507	-1.864
Resultat før skat		-1.256	-9.364
Skat af årets resultat	4	25	0
Årets resultat		-1.231	-9.364

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	-1.231	-9.364
	-1.231	-9.364

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2013 USD 1000	2012 USD 1000
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	14.257	13.998
Finansielle anlægsaktiver		14.257	13.998
Anlægsaktiver		14.257	13.998
Selskabsskat		2	0
Tilgodehavender		2	0
Likvide beholdninger		3	1
Omsætningsaktiver		5	1
Aktiver		14.262	13.999

Balance 31. december

Passiver

	Note	2013 USD 1000	2012 USD 1000
Selskabskapital		22	23
Overført resultat		-24	-19.080
Egenkapital	6	-2	-19.057
Hensættelse til udskudt skat		0	0
Hensatte forpligtelser		0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		14.257	33.053
Langfristede gældsforpligtelser		14.257	33.053
Anden gæld		7	3
Kortfristede gældsforpligtelser		7	3
Gældsforpligtelser		14.264	33.056
Passiver		14.262	13.999
Usikkerhed ved indregning og måling og kapitaltab	1		
Ejerforhold	7		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling og kapitaltab

Selskabets kapitalandele i associerede virksomheder er nedskrevet til USD 14,2 mio. Værdiansættelsen er fastlagt på baggrund af estimerede salgspriser for byggeretter og for lejligheder, kursudviklingen for udenlandske valuta (USD og vietnamesiske Dong i forhold til DKK) samt den forventede tidshorisomt. Den indregnede værdi er følsom overfor ændringer i disse variabler. Den indregnede værdi af kapitalandele i associerede virksomheder, USD 14,2 mio. er indregnet på grundlag af ledelsens bedste vurdering af projektets slutresultat, men er forbundet med betydelig usikkerhed.

Indfrielsen af selskabets gæld til tilknyttede virksomheder afventer en kontrolleret realisation af selskabets aktiv. Såfremt den nødvendige likviditet til den fortsatte drift ikke kan opretholdes, vil selskabet gå konkurs. I denne situation skal balancens poster opgøres efter realisationsprincippet, i hvilken forbindelse der må påregnes yderligere, betydelige nedskrivninger.

	2013 USD 1000	2012 USD 1000
2 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Nedskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder	259	-9.603
Årets udlodning	0	2.120
	259	-7.483

3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	1.344
Andre finansielle omkostninger	1	15
Valutakurstab	1.506	505
	1.507	1.864

Noter til årsrapporten

	2013 USD 1000	2012 USD 1000
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-2	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-23	0
	-25	0
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 25% skat af årets resultat før skat	-314	-2.341
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	-65	1.871
Ikke aktiveret udskudt skat	222	447
Regulering af hensættelse til udskudt skat som følge af ændring i skatteprocenten	204	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-23	23
Kursregulering udskudt skat	-50	0
Afrunding	1	0
	-25	0

Noter til årsrapporten

	2013 USD 1000	2012 USD 1000
5 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	34.461	34.461
Kostpris 31. december	34.461	34.461
Værdireguleringer 1. januar	-20.463	-10.861
Årets værdireguleringer, netto	259	-9.602
Værdireguleringer 31. december	-20.204	-20.463
Regnskabsmæssig værdi 31. december	14.257	13.998

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
VinaCapital Commercial Center Private Ltd, Class A	Singapore	1	49%

6 Egenkapital

	Selskabskapital USD 1000	Overført resultat USD 1000	I alt USD 1000
Egenkapital 1. januar	22	-19.080	-19.058
Skattefrit tilskud	0	20.287	20.287
Årets resultat	0	-1.231	-1.231
Egenkapital 31. december	22	-24	-2

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

7 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Nordica Vietnam ApS, Finsensvej 3, 7430 Ikas

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Nordica Capital Square ApS for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2013 er aflagt i USD 1000. Balancedagens kurs DKK/USD udgør 5,4127.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

Som målevaluta benyttes USD. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Resultatopgørelsen for udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet gennemsnitskurs. Balanceposterne omregnes til balancedagens kurs. Valutakursreguleringer, der opstår ved omregning af egenkapitaler primo året og valutakursreguleringer, der opstår som følge af omregning af resultatopgørelsen til balancedagens kurs, indregnes direkte i egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året med fradrag af afskrivning af goodwill under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner. Den skat, der indregnes i resultatopgørelsen, klassificeres som henholdsvis skat af ordinær drift og skat af ekstraordinære poster.

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

Regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med de danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske dattervirksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

JJO Invest ApS fungerer som administrationsselskab. Den samlede danske skat af de danske dattervirksomheders skattepligtige indkomst betales af JJO Invest ApS.

Skatteeffekten af sambeskatningen med de danske dattervirksomheder fordeles på såvel overskud som underskud i dattervirksomhederne i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balancen

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Regnskabspraksis

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.