Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33963556
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Telefon 36 10 20 30
Telefax 36 10 20 40
www.deloitte.dk

Nordania Ejendom DK ApS
CVR-nr. 33371780

Årsrapport 2014

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 05.03.2015

Dirigent

Navn: Ole Anders Engebretsen

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2014	8
Balance pr. 31.12.2014	9
Egenkapitalopgørelse for 2014	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Nordania Ejendom DK ApS
Weidekampsgade 6
2300 København S

CVR-nr.: 33371780
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2014 - 31.12.2014

Direktion

Ole Bård Jacobsen
Ole Anders Engebretsen
Sigurd Astrup
Øyvind Christensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 for Nordania Ejendom DK ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Oslo, den 05.03.2015

Direktion

Ole Bård Jacobsen

Ole Anders Engebretsen

Sigurd Astrup

Øyvind Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Nordania Ejendom DK ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nordania Ejendom DK ApS for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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. 31.12.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 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.

København, den 05.03.2015

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bjørn Jakobsen

Bjørn Winkler Jakobsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og administrere kapitalandele i LR Denmark Holdings ApS

Selskabet har ingen ansatte.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold har været som forventet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter de i regnskabsåret modtagne udbytter o.l. fra de enkelte virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat
Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte
Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Andre finansielle forpligtelser
Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2014

	Note	2014 t.kr.	2013 t.kr.
Andre eksterne omkostninger		(92)	(92)
Driftsresultat		**(92)**	**(92)**
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		5.000	7.500
Andre finansielle indtægter	1	1.176	1.012
Andre finansielle omkostninger	2	(7.116)	(6.857)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		**(1.032)**	**1.563**
Skat af ordinært resultat	3	1.460	1.485
Årets resultat		**428**	**3.048**
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		4.000	5.000
Overført resultat		(3.572)	(1.952)
		428	**3.048**

Balance pr. 31.12.2014

	Note	2014 t.kr.	2013 t.kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		155.704	155.704
Finansielle anlægsaktiver	4	**155.704**	**155.704**
Anlægsaktiver		**155.704**	**155.704**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		24.075	18.326
Udskudt skat		68	202
Tilgodehavende selskabsskat		1.561	1.498
Tilgodehavender		**25.704**	**20.026**
Likvide beholdninger		**3.091**	**4.464**
Omsætningsaktiver		**28.795**	**24.490**
Aktiver		**184.499**	**180.194**

Balance pr. 31.12.2014

	Note	2014 t.kr.	2013 t.kr.
Virksomhedskapital		1.000	1.000
Overført overskud eller underskud		49.455	52.923
Forslag til udbytte for regnskabsåret		4.000	5.000
Egenkapital		**54.455**	**58.923**
Bankgæld		42.178	54.177
Langfristede gældsforpligtelser	5	**42.178**	**54.177**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	12.000	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		67.565	46.590
Anden gæld	6	8.301	8.504
Kortfristede gældsforpligtelser		**87.866**	**67.094**
Gældsforpligtelser		**130.044**	**121.271**
Passiver		**184.499**	**180.194**
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	9		

Egenkapitalopgørelse for 2014

	Virksomhedskapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	1.000	52.923	5.000	58.923
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(5.000)	(5.000)
Øvrige egenkapitalposteringer	0	138	0	138
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(34)	0	(34)
Årets resultat	0	(3.572)	4.000	428
Egenkapital ultimo	**1.000**	**49.455**	**4.000**	**54.455**

Noter

	2014 t.kr.	2013 t.kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	814	653
Renteindtægter i øvrigt	362	359
	1.176	**1.012**

	2014 t.kr.	2013 t.kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.409	1.562
Renteomkostninger i øvrigt	4.705	5.295
Valutakursreguleringer	2	0
	7.116	**6.857**

	2014 t.kr.	2013 t.kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	(1.491)	(1.509)
Ændring af udskudt skat	31	24
	(1.460)	**(1.485)**

	Kapital-andele i tilknyttede virksom-heder t.kr.
4. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	155.704
Kostpris ultimo	**155.704**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**155.704**

	Ejer-andel %	Egenkapi-tal t.kr.	Resultat t.kr.
Dattervirksomheder:			
LR Denmark Holdings ApS	100,00	50.655	4.204

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2013 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2014 t.kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser			
Bankgæld	12.000	12.000	42.178
	12.000	**12.000**	**42.178**

	2014 t.kr.	2013 t.kr.
6. Anden gæld		
Skyldige renter	869	1.013
Andre skyldige omkostninger	7.432	7.491
	8.301	**8.504**

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Den danske del af koncernen har indgået en låneaftale med en af koncernens bankforbindelser, der giver mulighed for, at koncernen kan låne op til 236.250 t.kr. og har i den forbindelse stillede følgende sikkerheder (pr. 31.12.2014 har koncernen lånt 204.251 t.kr.):

- Der er afgivet en negativ pantsætningsklausul i ejendommen og de tilhørende aktiver
- Der er afgivet selvskyldnerkaution maksimeret til 236.250 t.kr.
- Der er givet pant i selskabets aktier
- Der er givet pant i tilgodehavender og gæld til tilknyttede virksomheder
- Der er givet pant i tilgodehavender og indtægter fra udlejning af ejendommen

Selskabet er registreret under samme momskode som sine danske søsterselskaber, hvorfor det hæfter solidarisk for afregning heraf.

Noter

9. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Nordania Ejendom AS, Norge, ejer alle anparter i virksomheden og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

Koncernregnskabet for det ultimative moderselskab kan rekvireres på følgende adresse:

Nordania Ejendom AS, Norge
c/o Fearnley Finans AS
Postboks 1158 Sentrum
N-0107 Oslo.