

NorCap A/S

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

22/05/2013

Thomas Junker Guldborg

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	NorCap A/S Frederiksborggade 1 1360 København K
	CVR-nr: 29171408 Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012
Bankforbindelse	SparNord, VestjyskBank
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Gyngemose Parkvej 50 2860 Søborg

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for NorCap A/S.

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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22/05/2013

Direktion

Jens Winther

Bestyrelse

Thomas Junker Guldborg
formand

Rune Kjældgaard

Jens Winther

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i NorCap A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for NorCap A/S for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 handlinger 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. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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, 22/05/2013

Henrik Reedtz
Statsautoriseret revisor
Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

NorCap A/S fik i 2012 et resultat før skat på 11,3 mDKK, og selskabets regnskabsmæssige egenkapital 31/12 2012 udgør herefter 43 mDKK.

Årets resultat er bedre end forventet, og må under de pt. herskende markedsforhold anses for tilfredsstillende.

NorCap A/S indgår i NorCap Gruppen, som desuden omfatter et antal søsterselskaber i form af projektselskaber, i hvilke Gruppens udviklingsprojekter gennemføres.

NorCap A/S, hvis formål er investering i og drift af fast ejendom, er NorCap Gruppens ledelse og administrationselskab og varetager gennem et datterselskab endvidere ejerskabet til Gruppens ejendomsportefølje i Sverige. Endelig omfatter NorCap ejerskabet af First Hotel G (København) og et delejerskab i en hotelejeendom i Hamborg.

NorCap's svenske ejendomsportefølje har i 2012 udviklet sig tilfredsstillende.

Det er lykkedes at gennemføre en ændring i lejersammensætningen på ejendommen i Trollhättan, som har forøget ejendommens værdi, ligesom det lokalplansarbejde, der pågår på centeret i Falkenberg, omsider nu forløber i overensstemmelse med forventningerne. Den kommende lokalplan vil skabe mulighed for en udvidelse af centeret, herunder etableringen af et supermarked. Udvidelsen vil, når den er gennemført, resultere i en betydelig værdistigning på ejendommen. Hvad angår ejendommene i Lund, som ejes i et 50/50% joint venture med Sjælsø Gruppen, er der i starten af 2013 omsider udsigt til, at et lokalplansarbejde kan igangsættes – om end det må forventes, at det vil tage op mod 2 år at komme frem til en gennemførelse af et projekt.

De to store udviklingsprojekter, Scandic Aarhus City hotel og Lighthouse, der varetages gennem søsterselskaber til NorCap A/S, har i 2012 til fulde levet op til forventningerne.

Hotellet blev som planlagt afleveret til lejer 1/6 2012, og umiddelbart derefter lykkedes det NorCap Gruppen at indgå aftale om salg af ejendommen til den norske pensionskasse KLP til en – ikke mindst i betragtning af markedsforholdene – ganske tilfredsstillende pris. Ejendommen blev den 3/12 2012 overtaget af KLP.

Stort set samtlige boliger i Lighthouse, fase 1 er solgt og afleveret til køberne. Efter igangsættelse af opførelsen af fase 2 blev NorCap Gruppens ejerinteresser i fase 2 i den første del af 2012 solgt til vores kapitalpartner i projektet. NorCap Gruppens engagement i Lighthouse projektet er dermed afsluttet med et særdeles tilfredsstillende resultat.

Ejendomssektoren arbejder fortsat under vanskelige vilkår, idet der ikke er nogen væsentlig bedring i finansieringsmulighederne. Finanstilsynets ensidigt negative holdning til bankernes lån til finansiering af fast ejendom, og de stramninger mht. likviditet og soliditet, som finanssektoren stilles overfor, medfører, at bankernes endnu ikke synes at have nogen interesse i at finansiere seriøse investorers sunde og lønsomme investeringer i fast ejendom.

Det er imidlertid opmuntrende, at udenlandske investorer igen har interesse for at investere i fast ejendom i Danmark.

Ledelsen har positive forventninger til NorCap Gruppens udvikling i de kommende år, omend det må konstateres, at en bedring i mulighederne for at finansiere fast ejendom har lange udsigter.

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, idet koncernen er en lille koncern, jf. årsregnskabsloven § 110.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

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.

Udenlandske tilknyttede virksomheder

Selvstændige udenlandske enheder omregnes efterfølgende principper:

- Balancen omregnes til kursen på balancedagen.
- Resultatopgørelsen omregnes til transaktionsdagens kurs.
- Den kursdifference, der opstår ved omregning af egenkapitalen ved regnskabsårets begyndelse til kursen ved årets udgang samt valutakursreguleringen af resultatopgørelsen fra transaktionsdagens kurs til kursen på balancedagen, indregnes direkte på egenkapitalen.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske enheder, som er et tillæg til eller et fradrag i nettoinvesteringen, indregnes direkte i egenkapitalen. Valutakursgevinster og -tab på finansielle instrumenter indgået til valutakurssikring af selvstændige udenlandske enheder indregnes direkte i egenkapitalen.

Ved afhændelse af en selvstændig udenlandsk tilknyttet virksomhed indregnes den akkumulerede kursregulering i resultatopgørelsen sammen med gevinsten eller tabet.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved formidling og salg af ejendomsprojekter indgår i nettoomsætningen på tidspunktet for fuldtegning 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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Disse omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis og regulering af intern avance/tab samt fradrag af afskrivning på koncerngoodwill. Den væsentligste korrektion, der foretages til resultatet af kapitalandelene er årets værdiregulering af kapitalandelenes investeringsejendomme til dagsværdi.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, deklarerede aktieudbytter, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, som 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. Valutakursreguleringer af udskudt skat indregnes som en del af årets reguleringer af udskudt skat.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

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 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der hæftes for gælden hos kapitalandelen.

Ved indregning af kapitalandelene korrigeres den indre værdi, således at kapitalandelenes investeringsejendomme indregnes til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendommene fastlægges på grundlag af det normaliserede afkast af ejendommene og et afkastkrav, der skønnes af ledelsen baseret på markedserfaringer og indhentede oplysninger hos lokale mæglere.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen

Selskabsskat

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

Der indregnes udskudt skat af midlertidige forskelle forbundet med kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, medmindre moderselskabet har mulighed for at kontrollere, hvornår den udskudte skat realiseres, og det er sandsynligt, at den udskudte skat ikke vil blive udløst som aktuel skat inden for en overskuelig fremtid.

Udskudt skat måles ved at anvende de skattesatser og regler i de respektive lande, der baseret på vedtagne eller i realiteten vedtagne love på balancedagen forventes at gælde, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser eller regler indregnes i resultatopgørelsen, medmindre den udskudte skat kan henføres til poster, der tidligere er indregnet direkte på egenkapitalen. I sidstnævnte tilfælde indregnes ændringen ligeledes direkte på egenkapitalen.

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 til modregning i fremtidige positive skattepligtige indkomster. Det vurderes på hver balancedag, om det er sandsynligt, at der i fremtiden vil blive frembragt tilstrækkelig skattepligtig indkomst til, at det udskudte skatteaktiv vil kunne udnyttes.

Moderselskabet er sambeskattet med alle dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de danske sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Udskudt skat vedrørende genbeskatning af tidligere fratrukne underskud i udenlandske dattervirksomheder indregnes ud fra en konkret vurdering af hensigten med det enkelte selskab.

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Nettoomsætning		6.306.105	3.252.757
Vareforbrug		-1.068.762	-3.415.515
Andre eksterne omkostninger		-1.198.721	-2.093.148
Bruttofortjeneste/Bruttotab		4.038.622	-2.255.906
Personaleomkostninger	1	-4.597.980	-6.329.032
Resultat af ordinær primær drift		-559.358	-8.584.938
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		11.828.616	-11.150.279
Andre finansielle indtægter	2	299.439	547.805
Øvrige finansielle omkostninger	3	-250.900	-1.532.183
Ordinært resultat før skat		11.317.797	-20.719.595
Skat af årets resultat	4	3.031.953	2.446.493
Årets resultat		14.349.750	-18.273.102
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		14.349.750	-18.273.102
I alt		14.349.750	-18.273.102

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		31.668.600	21.100.369
Kapitalandele i associerede virksomheder		15.311.470	12.472.658
Andre tilgodehavender		1.404.873	1.265.270
Finansielle anlægsaktiver i alt	5	48.384.943	34.838.297
Anlægsaktiver i alt		48.384.943	34.838.297
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.357.273	1.180.481
Tilgodehavende skat		0	12.000
Andre tilgodehavender		787.286	1.403.937
Tilgodehavender i alt		2.144.559	2.596.418
Likvide beholdninger		30.514	2.566
Omsætningsaktiver i alt		2.175.073	2.598.984
AKTIVER I ALT		50.560.016	37.437.281

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		800.000	800.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		34.063.998	33.073.767
Overført resultat		8.109.811	-6.239.939
Egenkapital i alt		42.973.809	27.633.828
Hensættelse til udskudt skat		0	3.031.953
Hensatte forpligtelser i alt		0	3.031.953
Gæld til realkreditinstitutter		3.631.243	1.387.061
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		3.842.990	4.916.082
Anden gæld		111.974	468.357
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		7.586.207	6.771.500
Gældsforpligtelser i alt		7.586.207	6.771.500
PASSIVER I ALT		50.560.016	37.437.281

Noter

1. Personaleomkostninger

	2012	2011
	kr.	kr.
Personaleomkostninger er opgjort således:		
Lønninger og gager	-4.417.000	-6.050.877
Andre omkostninger til social sikring	-18.079	-20.726
Andre personaleomkostninger	-162.901	-257.429
	-4.597.980	-6.329.032
Gennemsnitligt antal medarbejdere	3	3

2. Andre finansielle indtægter

	2012	2011
	kr.	kr.
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	11.427	15
Andre renteindtægter, valutakursgevinster og lignende indtægter	288.012	547.790
	299.439	547.805

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2012	2011
	kr.	kr.
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	0	-130
Renteomkostninger, valutakurstab og lignende omkostninger	-250.900	-1.532.053
	-250.900	-1.532.183

4. Skat af årets resultat

	2012	2011
	kr.	kr.
Ændring i afsat udskudt skat	3.031.953	2.446.493
	<u>3.031.953</u>	<u>2.446.493</u>

5. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
	kr.	kr.
Kostpris		
Saldo pr. 1/1 2012	5.177.446	2.493.078
Kapitalforhøjelse	588.195	0
Kostpris pr. 31/12 2012	<u>5.765.641</u>	<u>2.493.078</u>
Reguleringer		
Saldo pr. 1/1 2012	15.922.923	9.979.580
Valutakursregulering	990.231	0
Andel af årets resultat	8.989.805	2.838.812
Reguleringer pr. 31/12 2012	<u>25.902.959</u>	<u>12.818.392</u>
Regnskabsmæssig værdi pr 31/12 2012	<u>31.668.600</u>	<u>15.311.470</u>
Ejerandel i procent	<u>100</u>	<u>23</u>

6. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Kapitalandelene i selskabets datterselskaber er påvirket af, at deres investeringsejendomme indregnes til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommenes fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommenes afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring. Der er som følge heraf usikkerhed forbundet med den indregnede værdi af datterselskabets investeringsejendomme.

7. Oplysning om eventualforpligtelser

	2012 kr.	2011 kr.
Kautionsforpligtelser pr. 31/12 udgør kr.	105.646.439	182.351.000
Den samlede ikke indbetalte del af stamkapitalen i de kommanditselskaber selskabet har anparter i, udgør kr.	12.547.311	12.547.311
Selskabet er internationalt sambeskattet med dets datterselskaber. Selskabet hæfter således solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen til og med regnskabsåret 2018.	4.802.271	0
Huslejeforpligtelse (6 måneders opsigelse)	133.139	141.000

8. Oplysning om ejerskab

Aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalen eller 5% af stemmerne

Kjældgaard Holding ApS
GuldCap ApS
Primus ApS

Tilknyttede virksomheder

Norcap AB, ejerandel 100%
Hotelinvest Danmark A/S, ejerandel 100%
Spirit of Falkenberg AB, ejerandel 100%
K/S Simon von Utrecht Strasse, Hamburg, ejerandel 23%
Simon von Utrecht Strasse, Hamburg, 2003 ApS, ejerandel 23%