

# **Nordisk Tekstil Bebyggelsen A/S**

Parkvej 3, 3400 Hillerød

**CVR-nr. 19 26 29 01**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2017**

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 12/04 2018

---

David Braae Holm  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

## Side

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

### **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Nordisk Tekstil Bebyggelsen 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 12. april 2018

### Direktion

Henrik Bonde Jacobsen

### Bestyrelse

David Braae Holm  
formand

Henrik Bonde Jacobsen

Martin Bonde Jacobsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Nordisk Tekstil Bebyggelsen A/S*

Vi har opstillet årsregnskabet for Nordisk Tekstil Bebyggelsen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 12. april 2018

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Schwensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32172

Helle Brandt Møller  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34481

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Nordisk Tekstil Bebyggelsen A/S Parkvej 3 3400 Hillerød CVR-nr.: 19 26 29 01 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 1. april 1996 Hjemsted: Hillerød
Bestyrelse	David Braae Holm, formand Henrik Bonde Jacobsen Martin Bonde Jacobsen
Direktion	Henrik Bonde Jacobsen
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive udvikling af den grunden i "hjertet" af Odense, som tidligere husede Nordisk Tekstil A/S. Den samlede grund er på 22.235 m<sup>2</sup> i størrelse.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på kr. 1.228.423, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 12.990.355.

Selskabet forventer ingen indtjening i næste regnskabsår, idet de indtægtsgivende aktiviteter er afviklet, for at give mulighed for at nedrive og udvikle ejendommen.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>153.805</b>	<b>264.442</b>
Andre driftsindtægter		160.000	480.000
Andre eksterne omkostninger		-396.950	-428.798
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-83.145</b>	<b>315.644</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	1.229.749	2.493.169
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.146.604</b>	<b>2.808.813</b>
Finansielle indtægter		33	0
Finansielle omkostninger	2	-764.381	-240.099
<b>Resultat før skat</b>		<b>382.256</b>	<b>2.568.714</b>
Skat af årets resultat		-1.610.679	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.228.423</b>	<b>2.568.714</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-1.228.423	2.568.714
		<b>-1.228.423</b>	<b>2.568.714</b>

## Balance 31. december

	Note	2017	2016
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	30.000.000	27.275.500
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>30.000.000</b>	<b>27.275.500</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>30.000.000</b>	<b>27.275.500</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.500	0
Andre tilgodehavender		2.917.803	7.116
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.927.303</b>	<b>7.116</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.785.869</b>	<b>51.810</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>10.713.172</b>	<b>58.926</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>40.713.172</b>	<b>27.334.426</b>



## Balance 31. december

	Note	2017	2016
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		3.500.000	3.500.000
Overført resultat		9.490.355	10.718.778
<b>Egenkapital</b>		<b>12.990.355</b>	<b>14.218.778</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.610.679	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.610.679</b>	<b>0</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		16.723.897	504.920
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>16.723.897</b>	<b>504.920</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	0	12.563.239
Anden gæld		9.371.334	30.750
Periodeafgrænsningsposter		16.907	16.739
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.388.241</b>	<b>12.610.728</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>26.112.138</b>	<b>13.115.648</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>40.713.172</b>	<b>27.334.426</b>
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	3.500.000	10.718.778	14.218.778
Årets resultat	0	-1.228.423	-1.228.423
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>3.500.000</b>	<b>9.490.355</b>	<b>12.990.355</b>

## Noter til årsrapporten

	2017 kr.	2016 kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	2.468.685	2.493.169
Tab ved salg af investeringsejendomme	-1.238.936	0
	<b>1.229.749</b>	<b>2.493.169</b>
Værdiregulering investeringsejendomme	<b>1.229.749</b>	<b>2.493.169</b>
	<b>1.229.749</b>	<b>2.493.169</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	643.227	19.420
Andre finansielle omkostninger	121.154	220.679
	<b>764.381</b>	<b>240.099</b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar		15.786.381
Tilgang i årets løb		11.886.251
Afgang i årets løb		-7.430.801
Kostpris 31. december		20.241.831
Værdireguleringer 1. januar		11.489.119
Afgang i årets løb		-4.199.634
Årets værdireguleringer		2.468.684
Værdireguleringer 31. december		9.758.169
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>30.000.000</b>

## Noter til årsrapporten

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ejendommen er et ejendomsprojekt, der dels indeholder nybygninger og udnyttelse af visse dele af de gamle fabriksbygninger på grunden, i alt ca. 11.000 m<sup>2</sup>. Selskabet arbejder sammen med en optionstager vedrørende modning og udvikling af ejendommen. Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 har ledelsen vurderet kvadratmeterprisen på henholdsvis de kvadratmeter som optionstager har indgået aftale omkring samt muligheden for nybygning.

Ændringer i skøn over kvadratmeterprisen for de ca. 11.000 m<sup>2</sup> på henholdsvis +10% og -10% vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen og værdireguleringen i resultatopgørelsen med t.kr. 3.000 før beregning af udskudt skat.

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	12.563.239	0	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	504.920	16.723.897	0	0
	<b>13.068.159</b>	<b>16.723.897</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 5 Eventualposter m.v.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har indfriet gælden med realkreditinstituttet i 2017. Pantet i ejendommene er endnu ikke afløst pga. ekspeditionstiden.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nordisk Tekstil Bebyggelsen A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i den periode, som huslejen vedrører. Huslejeindtægten indregnes eksklusiv moms.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter.

### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle selskabsstat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordning.

### Balancen

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdiregulering af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.