

Nordisk Tekstil Bebyggelsen A/S

Parkvej 3, 3400 Hillerød

CVR-nr. 19 26 29 01

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 29. maj 2019

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 12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 29. maj 2019

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 2018 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 Etiske 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 29. maj 2019

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 grund i hjertet af Odense, som tidligere husede Nordisk Tekstil A/S. Den samlede grund er på 22.235 m² i størrelse.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 245.904, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 13.236.259.

Selskabet forventer en positiv indtjening i det nye regnskabsår, fra de ejendomsprojekter, som selskabet ejer, og som forventes yderligere udviklet i efterfølgende år.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Selskabet har i indeværende regnskabsår afhændet yderligere andele af ejendommen til Rema Butiksudvikling. Herudover er der efter regnskabsårets udløb indgået aftale om yderligere salg til Rema, således at Rema disponerer over hele den samlede ejendom, bortset fra en parkeringskælder. Alle bygninger som ikke skal genanvendes er nu nedrevet, og afsluttende miljøoprensning forventes afsluttet medio 2019.

Der er ultimo 2018 indgået totalentreprisekontrakt med KPC Herning om opførelse af to punkthuse på 6 etager, indeholdende 48 lejligheder, samt 35 rækkehuse på samlet ca. 10.000 m², som alle skal udlejes. De nye ejendomme forventes opført i 3 etaper. Første etape har byggestart primo juni måned, og forventes afsluttet medio 2020. Udlejning forventes påbegyndt efter sommerferien.

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	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning		149.226	153.805
Andre driftsindtægter		0	160.000
Andre eksterne omkostninger		-269.373	-396.950
Bruttoresultat		-120.147	-83.145
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	1.187.970	1.229.749
Resultat før finansielle poster		1.067.823	1.146.604
Finansielle indtægter		0	33
Finansielle omkostninger	2	-758.156	-764.381
Resultat før skat		309.667	382.256
Skat af årets resultat		-63.763	-1.610.679
Årets resultat		245.904	-1.228.423
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		245.904	-1.228.423
		245.904	-1.228.423

Balance 31. december

	Note	2018	2017
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	30.000.000	30.000.000
Materielle anlægsaktiver		30.000.000	30.000.000
Anlægsaktiver i alt		30.000.000	30.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		24.500	9.500
Andre tilgodehavender		4.140.628	2.917.803
Tilgodehavender		4.165.128	2.927.303
Likvide beholdninger		7.776.551	7.785.869
Omsætningsaktiver i alt		11.941.679	10.713.172
Aktiver i alt		41.941.679	40.713.172

Balance 31. december

	Note	2018	2017
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		3.500.000	3.500.000
Overført resultat		9.736.259	9.490.355
Egenkapital		13.236.259	12.990.355
Hensættelse til udskudt skat		1.674.442	1.610.679
Hensatte forpligtelser i alt		1.674.442	1.610.679
Gæld til tilknyttede virksomheder		19.712.053	16.723.897
Langfristede gældsforpligtelser	4	19.712.053	16.723.897
Anden gæld		7.301.680	9.371.334
Periodeafgrænsningsposter		17.245	16.907
Kortfristede gældsforpligtelser		7.318.925	9.388.241
Gældsforpligtelser i alt		27.030.978	26.112.138
Passiver i alt		41.941.679	40.713.172
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	3.500.000	9.490.355	12.990.355
Årets resultat	0	245.904	245.904
Egenkapital 31. december	3.500.000	9.736.259	13.236.259

Noter

	2018 kr.	2017 kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	2.567.395	2.468.685
Tab ved salg af investeringsejendomme	-1.379.425	-1.238.936
	1.187.970	1.229.749
	1.187.970	1.229.749
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	758.156	643.227
Andre finansielle omkostninger	0	121.154
	758.156	764.381
3 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar		20.241.831
Tilgang i årets løb		137.730
Afgang i årets løb		-1.825.223
Kostpris 31. december		18.554.338
Værdireguleringer 1. januar		9.758.169
Afgang i årets løb		-879.902
Årets værdireguleringer		2.567.395
Værdireguleringer 31. december		11.445.662
Regnskabsmæssig værdi 31. december		30.000.000

Noter

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 m². Selskabet arbejder sammen med en optionstager vedrørende modning og udvikling af ejendommen. Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 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 m² 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 tilknyttede virksomheder	16.723.897	19.712.053	0	0
	16.723.897	19.712.053	0	0

Noter

5 Eventualposter mv.

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 aflyst 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.