

Nordisk Tekstil Bebyggelsen A/S

Parkvej 3, 3400 Hillerød

CVR-nr. 19 26 29 01

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 22. juni 2020

David Braae Holm
dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning

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 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 22. juni 2020

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 2019 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 revisorer's 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 22. juni 2020

Baker Tilly Denmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

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 2019 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 opføre 2 punkthuse, samt 34 rækkehuse på samlet 8.740 m² på Rugårdsvej i hjertet af Odense, som tidligere husede Nordisk Tekstil A/S.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på kr. 668.988 kr., hvilket er i overensstemmelse med selskabets budget, og anses derfor for tilfredsstillende. Selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 12.567.271

Selskabet forventer en positiv indtjening i det nye regnskabsår fra de ejendomme som bliver færdige i sensommeren 2020, og hvor udlejning er påbegyndt. Ligeledes vil et delsalg af nogle af ejendommene også kunne generere indtægter, i det omfang de bliver realiseret.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Der blev ultimo 2018 indgået totalentreprisekontrakt med KPC Herning om opførelse af to punkthuse på 6 etager, indeholdende 48 lejligheder, samt 34 rækkehuse på samlet ca. 8740 m², som alle skal udlejes. Byggeriet er opdelt i 3 etaper, hvor den 1 etape som er under opførelse består af 1 punkthus med 24 lejligheder, og 13 rækkehuse.

Byggeriet forløber fuldstændig efter planen, og har ikke medført nogen form for overraskelser. Byggeriet er med KPC Herning aftalt afleveret den 3 august 2020, pr. hvilken dato de første lejere vil flytte ind.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning opstod Coronaviruspandemien Covid 19. Den efterfølgende delvise nedlukning af Danmark har ikke påvirket byggeriet. Medio juni måned, er der ingen udsigt til at byggeriet skulle blive forsinket. Udlejning af de nybyggede lejligheder og rækkehuse, var netop påbegyndt da nedlukningen startede, hvorfor der kun er indgået et par lejekontrakter. Det må forventes at udlejningen vil blive forsinket i forhold til den oprindelige plan.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		152.211	149.226
Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver		720.000	0
Andre eksterne omkostninger		-306.929	-269.373
Bruttoresultat		565.282	-120.147
Personaleomkostninger	1	-723.240	0
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	0	1.187.970
Resultat før finansielle poster		-157.958	1.067.823
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-3.794	0
Finansielle omkostninger	3	-681.831	-758.156
Resultat før skat		-843.583	309.667
Skat af årets resultat	4	174.595	-63.763
Årets resultat		-668.988	245.904
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-668.988	245.904
		-668.988	245.904

Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	75.876.282	30.000.000
Materielle anlægsaktiver		75.876.282	30.000.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	396.206	0
Finansielle anlægsaktiver		396.206	0
Anlægsaktiver i alt		76.272.488	30.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		39.500	24.500
Andre tilgodehavender		2.305.749	4.140.628
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		63.318	0
Tilgodehavender		2.408.567	4.165.128
Likvide beholdninger		765.187	7.776.551
Omsætningsaktiver i alt		3.173.754	11.941.679
Aktiver i alt		79.446.242	41.941.679

Balance 31. december

	Note	2019	2018
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		3.500.000	3.500.000
Overført resultat		9.067.271	9.736.259
Egenkapital		12.567.271	13.236.259
Hensættelse til udskudt skat		1.563.165	1.674.442
Hensatte forpligtelser i alt		1.563.165	1.674.442
Banker		38.029.988	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		17.185.015	19.712.053
Langfristede gældsforpligtelser	7	55.215.003	19.712.053
Gæld til tilknyttede virksomheder		395.000	0
Anden gæld		9.688.213	7.301.680
Periodeafgrænsningsposter		17.590	17.245
Kortfristede gældsforpligtelser		10.100.803	7.318.925
Gældsforpligtelser i alt		65.315.806	27.030.978
Passiver i alt		79.446.242	41.941.679
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	3.500.000	9.736.259	13.236.259
Årets resultat	0	-668.988	-668.988
Egenkapital 31. december	3.500.000	9.067.271	12.567.271

Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	720.000	0
Andre omkostninger til social sikring	3.240	0
	723.240	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	0
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	0	2.567.395
Tab ved salg af investeringsejendomme	0	-1.379.425
	0	1.187.970
	0	1.187.970
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	660.962	758.156
Andre finansielle omkostninger	20.869	0
	681.831	758.156
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-63.318	0
Årets udskudte skat	-111.277	63.763
	-174.595	63.763

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	18.554.338
Tilgang i årets løb	45.876.282
Kostpris 31. december	<u>64.430.620</u>
Værdireguleringer 1. januar	11.445.662
Afgang i årets løb	0
Årets værdireguleringer	0
Værdireguleringer 31. december	<u>11.445.662</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>75.876.282</u></u>

6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2019 kr.	2018 kr.
Kostpris 1. januar	0	0
Tilgang i årets løb	400.000	0
Kostpris 31. december	<u>400.000</u>	<u>0</u>
Årets resultat	-3.794	0
Værdireguleringer 31. december	<u>-3.794</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>396.206</u></u>	<u><u>0</u></u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Tekstilpunkhus 1 P/S	Hillerød	100%

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Banker	0	38.029.988	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	19.712.053	17.185.015	0	0
	19.712.053	55.215.003	0	0

8 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.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 38.030, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 75.876.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nordisk Tekstil Bebyggelsen A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

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 eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

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

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdiregulering af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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.