

Nordsøn Invest ApS

Jernbanegade 25, 2.

6000 Kolding

CVR-nr. 25266269

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.04.2018

Dirigent

Navn: Michael Andrew Nordsøn

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Resultatopgørelse for 2017 | 6 |
| Balance pr. 31.12.2017 | 7 |
| Egenkapitalopgørelse for 2017 | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Nordsøn Invest ApS
Jernbanegade 25, 2.
6000 Kolding

CVR-nr.: 25266269

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Michael Andrew Nordsøn

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Nordsøn Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 26.04.2018

Direktion

Michael Andrew Nordsøn

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Nordsøn Invest ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nordsøn Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 26.04.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Johnny Normann Krogh

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne9692

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i kapitalandele i tysk udlejningsselskab og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udviser et overskud på 455 t.kr. som anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> <u>kr.</u> | <u>2016</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Bruttofortjeneste/tab | | 555.550 | (5.582) |
| Andre finansielle indtægter | | 13.742 | 4.845 |
| Andre finansielle omkostninger | 2 | <u>(114.007)</u> | <u>(75.061)</u> |
| Resultat før skat | | 455.285 | (75.798) |
| Skat af årets resultat | 3 | <u>0</u> | <u>16.546</u> |
| Årets resultat | | <u>455.285</u> | <u>(59.252)</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>455.285</u> | <u>(59.252)</u> |
| | | <u>455.285</u> | <u>(59.252)</u> |

Balance pr. 31.12.2017

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|--|-------------|---------------------|---------------------|
| Investeringsejendomme | | 0 | 801.660 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 0 | 801.660 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | | 0 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 1.646.026 | 0 |
| Finansielle anlægsaktiver | 5 | 1.646.026 | 0 |
| Anlægsaktiver | | 1.646.026 | 801.660 |
| Aktiver bestemt for salg | | 2.419.646 | 2.131.332 |
| Varebeholdninger | | 2.419.646 | 2.131.332 |
| Andre tilgodehavender | | 10.370 | 0 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | | 0 | 16.546 |
| Tilgodehavender | | 10.370 | 16.546 |
| Likvide beholdninger | | 67.957 | 0 |
| Omsætningsaktiver | | 2.497.973 | 2.147.878 |
| Aktiver | | 4.143.999 | 2.949.538 |

Balance pr. 31.12.2017

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> <u>kr.</u> | <u>2016</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført overskud eller underskud | | <u>871.484</u> | <u>416.199</u> |
| Egenkapital | | <u>996.484</u> | <u>541.199</u> |
| | | | |
| Bankgæld | | 0 | 1.922.267 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 3.086.220 | 468.572 |
| Anden gæld | | <u>61.295</u> | <u>17.500</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>3.147.515</u> | <u>2.408.339</u> |
| | | | |
| Gældsforpligtelser | | <u>3.147.515</u> | <u>2.408.339</u> |
| | | | |
| Passiver | | <u>4.143.999</u> | <u>2.949.538</u> |
| | | | |
| Personaleomkostninger | 1 | | |

Egenkapitaloppgørelse for 2017

| | Virksom- hedskapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 125.000 | 416.199 | 541.199 |
| Årets resultat | 0 | 455.285 | 455.285 |
| Egenkapital ultimo | 125.000 | 871.484 | 996.484 |

Noter

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---|-----------------------|--|
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | <u>0</u> | |
| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
| | <u>kr.</u> | <u>kr.</u> |
| 2. Andre finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 84.194 | 24.380 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 28.722 | 35.651 |
| Øvrige finansielle omkostninger | <u>1.091</u> | <u>15.030</u> |
| | <u>114.007</u> | <u>75.061</u> |
| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
| | <u>kr.</u> | <u>kr.</u> |
| 3. Skat af årets resultat | | |
| Aktuel skat | <u>0</u> | <u>(16.546)</u> |
| | <u>0</u> | <u>(16.546)</u> |
| | | Investe- rings- ejendomme kr. |
| 4. Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | | 801.660 |
| Afgange | | <u>(801.660)</u> |
| Kostpris ultimo | | <u>0</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | | <u>0</u> |

Noter

| | Kapital- andele i associerede virk- somheder kr. | Andre tilgode- havender kr. |
|-------------------------------------|---|--|
| 5. Finansielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | 3.000.000 | 0 |
| Tilgange | 0 | 1.650.000 |
| Afgange | <u>(3.000.000)</u> | <u>(3.974)</u> |
| Kostpris ultimo | <u>0</u> | <u>1.646.026</u> |
| | | |
| Nedskrivninger primo | (3.000.000) | 0 |
| Tilbageførsel ved afgange | <u>3.000.000</u> | <u>0</u> |
| Nedskrivninger ultimo | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>0</u> | <u>1.646.026</u> |

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter og lignende indtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede 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.

Varebeholdninger

Aktiver bestemt for salg består af ejendomme der er købt til videresalg. Aktiver bestemt for salg måles til kostprisen eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Anvendt regnskabspraksis

Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg består af ejendomme der er købt til videresalg. Aktiver bestemt for salg måles til kostprisen eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

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