

Nordsøn Invest ApS

Strandvejen 34 A
6000 Kolding
CVR-nr. 25266269

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 05.05.2017

Dirigent

Navn: Michael Andrew Nordsøn

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Nordsøn Invest ApS
Strandvejen 34 A
6000 Kolding

CVR-nr.: 25266269
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Michael Andrew Nordsøn

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 05.05.2017

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 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 herudover 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 05.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Johnny Normann Krogh

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udviser et underskud på 59 t.kr. som anses for utilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret modtaget et skattefrit koncerntilskud på 1.000 t.kr. fra sit moderselskab.

Selskabets ledelse forventer af selskabet fremadrettet vil realisere overskud via indtjening fra investerings-ejendomme.

Det er ledelsens vurdering, at selskabets eksisterende kreditter vil være tilstrækkelig til at gennemføre den planlagte drift i 2017, og ledelsen forventer at de nuværende kreditter er til rådighed det kommende år, ligesom ledelsen vurderer, at det likvide beredskab vil være tilstrækkeligt i hele regnskabsåret.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttotab		(5.582)	(13.125)
Andre finansielle indtægter		4.845	0
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(75.061)</u>	<u>(364)</u>
Resultat før skat		(75.798)	(13.489)
Skat af årets resultat	2	<u>16.546</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>(59.252)</u>	<u>(13.489)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(59.252)</u>	<u>(13.489)</u>
		<u>(59.252)</u>	<u>(13.489)</u>

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		801.660	0
Materielle anlægsaktiver	3	801.660	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	0
Finansielle anlægsaktiver	4	0	0
Anlægsaktiver		801.660	0
Aktiver bestemt for salg		2.131.332	0
Varebeholdninger		2.131.332	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		16.546	0
Tilgodehavender		16.546	0
Likvide beholdninger		0	4.643
Omsætningsaktiver		2.147.878	4.643
Aktiver		2.949.538	4.643

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		416.199	(524.549)
Egenkapital		541.199	(399.549)
Bankgæld		1.922.267	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		468.572	394.192
Anden gæld	5	17.500	10.000
Kortfristede gældsforpligtelser		2.408.339	404.192
Gældsforpligtelser		2.408.339	404.192
Passiver		2.949.538	4.643
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(524.549)	(399.549)
Koncerntilskud o.l.	0	1.000.000	1.000.000
Årets resultat	0	(59.252)	(59.252)
Egenkapital ultimo	125.000	416.199	541.199

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	24.380	0
Renteomkostninger i øvrigt	35.651	0
Øvrige finansielle omkostninger	15.030	364
	75.061	364

	2016	2015
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(16.546)	0
	(16.546)	0

	Investe- rings- ejendomme
	kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Tilgange	801.660
Kostpris ultimo	801.660
Regnskabsmæssig værdi ultimo	801.660

Investerings ejendomme er, jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkast baserede model. Det gennemsnitlige afkast for selskabets ejendom nær Ringkøbing udgør 6,8 % pr. 31.12.2016. En forøgelse med afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi på 57 t.kr.

Følgende afkastkrav fastsat for de enkelte ejendomstyper:

Bolig ejendomme beliggende nær Ringkøbing 7-7,5%

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Noter

	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.
4. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	<u>3.000.000</u>
Kostpris ultimo	<u>3.000.000</u>
Nedskrivninger primo	<u>(3.000.000)</u>
Nedskrivninger ultimo	<u>(3.000.000)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>

	Ejer- andel %
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:	
Schiffbrücke Flensburg ApS	50,0

	2016 kr.	2015 kr.
5. Anden gæld		
Andre skyldige omkostninger	<u>17.500</u>	<u>10.000</u>
	<u>17.500</u>	<u>10.000</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for Kolding Ejendomsinvest A/S' mellemværende med Sydbank A/S er der afgivet solidarisk selvskyldnerkaution.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

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 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Varebeholdninger

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

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

Aktiver bestemt for salg

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

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

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

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