

**Nordkranen Invest ApS**  
**Arne Jacobsens Allé 7**  
**2300 København S**  
**CVR-nr. 25972988**

**Årsrapport 2015/16**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14.11.2016

**Dirigent**

---

Navn: Hans-Henrik Hansen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	8
Balance pr. 30.06.2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Nordkranen Invest ApS  
Arne Jacobsens Allé 7  
2300 København S

CVR-nr.: 25972988  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

### **Bestyrelse**

Jens Damgaard Pedersen, formand  
Anders Lind Knudsen  
Erik Bjørn Nielsen  
Hans-Henrik Hansen  
Mads Nørby Hansen

### **Direktion**

Dan Ingemann Petersen, administrerende direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 for Nordkranen Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14.11.2016

### Direktion

Dan Ingemann Petersen  
administrerende direktør

### Bestyrelse

Jens Damgaard Pedersen  
formand

Anders Lind Knudsen

Erik Bjørn Nielsen

Hans-Henrik Hansen

Mads Nørby Hansen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i Nordkranen Invest ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nordkranen Invest ApS for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016, 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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 14.11.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Andersen  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Nordkranen Invest ApS har til formål alene eller sammen med andre at udøve virksomhed bestående i erhvervelse og salg af fast ejendom, ejendomsadministration samt entreprenørvirksomhed og handel.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Datterselskabet, Nordkranen A/S Ejendomsudviklingselskab, har i perioden udviklet en række større projekter i samarbejde med kapitalstærke partnere.

### **Forventet udvikling**

Virksomheden forventer et positivt resultat i regnskabsåret 2016/17.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

### 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 omfatter nettoomsætning, og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens administrative funktioner.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af tilbageførsel af tidligere foretagne nedskrivninger på kapitalandele i tilknyttede virksomheder og modtaget udbytte.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### 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 samt modervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

3-5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles til kostpris med tillæg af opskrivning til dagsværdi.

Opskrivning af tilknyttede virksomheder til dagsværdi indregnes direkte på egenkapitalen under ”Reserve for opskrivning”.

Udbytte fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen på det tidspunkt, hvor udbyttet er besluttet på generalforsamlingen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

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

**Resultatopgørelse for 2015/16**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.018.933</b>	<b>62.500</b>
Af- og nedskrivninger	1	<u>140.000</u>	<u>(80.000)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.158.933</b>	<b>(17.500)</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2	20.456.007	6.354.855
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.711)</u>	<u>(1.251)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>23.613.229</b>	<b>6.336.104</b>
Skat af ordinært resultat	3	<u>(693.750)</u>	<u>2.813</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>22.919.479</u></b>	<b><u>6.338.917</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		4.700.000	0
Overført resultat		<u>18.219.479</u>	<u>6.338.917</u>
		<b><u>22.919.479</u></b>	<b><u>6.338.917</u></b>

**Balance pr. 30.06.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	260.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>260.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		50.000.000	30.000.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	4	<b>50.000.000</b>	<b>30.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>50.000.000</b>	<b>30.260.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	8.750
Tilgodehavende selskabsskat		0	1.913
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>10.663</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>875.347</b>	<b>198.320</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>875.347</b>	<b>208.983</b>
<b>Aktiver</b>		<b>50.875.347</b>	<b>30.468.983</b>

**Balance pr. 30.06.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		4.170.000	2.326.007
Overført overskud eller underskud		<u>45.733.397</u>	<u>27.513.917</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>50.028.397</u></b>	<b><u>29.964.924</u></b>
Udskudt skat		<u>0</u>	<u>7.700</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>7.700</u></b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	150.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	290.609
Skyldig selskabsskat		701.450	0
Anden gæld		<u>145.500</u>	<u>55.750</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>846.950</u></b>	<b><u>496.359</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>846.950</u></b>	<b><u>496.359</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>50.875.347</u></b>	<b><u>30.468.983</u></b>
Eventualforpligtelser	5		

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Reserve for opskrivninger kr.</b>	<b>Overført overskud el- ler underskud kr.</b>	<b>Foreslået eks- traordinært udbytte kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	2.326.007	27.513.918	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(4.700.000)
Årets opskrivninger	0	4.170.000	0	0
Tilbageførsel af opskrivninger	0	(2.326.007)	0	0
Årets resultat	0	0	18.219.479	4.700.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>4.170.000</b>	<b>45.733.397</b>	<b>0</b>
				<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo				29.964.925
Udbetalt ekstraordinært udbytte				(4.700.000)
Årets opskrivninger				4.170.000
Tilbageførsel af opskrivninger				(2.326.007)
Årets resultat				22.919.479
<b>Egenkapital ultimo</b>				<b>50.028.397</b>

## Noter

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	0	80.000
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	<u>(140.000)</u>	<u>0</u>
	<b><u>(140.000)</u></b>	<b><u>80.000</u></b>

## 2. Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

I regnskabsposten er indeholdt tilbageførsel af tidligere foretagne nedskrivninger på kapitalandele i tilknyttede virksomheder med 18.156 t.kr., se note 4 og modtaget udbytte 2.300 t.kr.

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	701.770	(1.913)
Ændring af udskudt skat	(7.700)	(900)
Regulering vedrørende tidligere år	<u>(320)</u>	<u>0</u>
	<b><u>693.750</u></b>	<b><u>(2.813)</u></b>

	<u>Kapitalandele i</u> <u>tilknyttede virk-</u> <u>somheder</u> <u>kr.</u>
<b>4. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	45.830.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>45.830.000</u></b>
Opskrivninger primo	2.326.007
Tilbageførsel af opskrivninger	(2.326.007)
Dagsværdireguleringer	4.170.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>4.170.000</u></b>
Nedskrivninger primo	(18.156.007)
Tilbageførsel af nedskrivninger	18.156.007
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>50.000.000</u></b>

## Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>	<u>Egenkapital kr.</u>	<u>Resultat kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:					
Nordkranen A/S Ejendomsudviklingsselskab, København	København	A/S	100,0	41.358.242	24.408.554
ASX Invest ApS, København	København	ApS	100,0	88.406	2.295.437

Selskabet modtager 75% af resultatet i Nordkranen A/S Ejendomsudviklingsselskab.

### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Nordkranen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2012/13 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.