

Nordsjællands Riviera A/S

Svanevej 10-12
5690 Tommerup

CVR-nr. 28 32 11 47

Årsrapport for 2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 24. november 2017



Niels Pedersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	10
Balance 30. juni	11
Noter til årsrapporten	13

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Nordsjællands Riviera 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. 30. juni 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Tommerup, den 23. november 2017

Direktion



Niels Pedersen
direktør

Bestyrelse



Per Jessen
formand



Niels Pedersen



Line Ravn Fredensborg



Kim Fuglsang

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Nordsjællands Riviera A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nordsjællands Riviera A/S for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vor øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabet har en negativ egenkapital ultimo regnskabsåret, de i note 1 øvrige nævnte forhold indikerer, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Usikkerhed om måling Vi henleder opmærksomheden på årsregnskabets note 5. Det fremgår heraf, at der er stor usikkerhed forbundet med målingen af tilgodehavende moms. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Assens, den 23. november 2017

Danrevi Assens
Registreret revisionsfirma
CVR-nr. 17 63 28 41



Per Johansen
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Nordsjællands Riviera A/S Svanevej 10-12 5690 Tommerup Telefon: 64 76 21 64 CVR-nr.: 28 32 11 47 Regnskabsperiode: 1. juli 2016 - 30. juni 2017 Hjemsted: Assens
Kunde ID	1981/BPJ/PGJ
Bestyrelse	Per Jessen, formand Line Ravn Fredensborg Kim Fuglsang Niels Pedersen
Direktion	Niels Pedersen, direktør
Revision	Danrevi Assens Registreret revisionsfirma Sdr. Ringvej 2 5610 Assens
Pengeinstitut	Totalbanken Bredgade 95 5560 Aarup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning, køb og salg af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed omkring måling af tilgodehavende moms se note 5

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et underskud på kr. 840.079, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en negativ egenkapital på kr. 35.761.048.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Finansiering

Årets resultat anses som utilfredsstillende.

Investeringer

Koncernen vil stille den fornødne likviditet til rådighed, hvorfor regnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nordsjællands Riviera A/S for 2016/17 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.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i kr.

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

Nettoomsætningen består af lejeindtægter

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 30. juni 2017 vurderet af en uafhængig statautoriseret ejendomsmægler og valuar

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige.

Varebeholdninger (Ejendomme til videresalg)

Varebeholdninger består af ejendomme, disse er flyttet til anlægsaktiver, da de ikke er blevet solgt.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> t.kr.
Nettoomsætning		631.530	811
Andre eksterne omkostninger		<u>-1.089.672</u>	<u>-930</u>
Bruttoresultat		-458.142	-119
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		-458.142	-119
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		-458.142	-119
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>-816.683</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		-1.274.825	-119
Finansielle omkostninger		<u>-1.424.751</u>	<u>-1.488</u>
Resultat før skat		-2.699.576	-1.607
Skat af årets resultat	2	<u>1.859.497</u>	<u>1.931</u>
Årets resultat		<u>-840.079</u>	<u>324</u>
Overført resultat		<u>-840.079</u>	<u>324</u>
		<u>-840.079</u>	<u>324</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>43.000.000</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>43.000.000</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>43.000.000</u>	<u>0</u>
Ejendomme til videresalg		<u>0</u>	<u>43.817</u>
Varebeholdninger		<u>0</u>	<u>43.817</u>
Andre tilgodehavender		1.395.882	953
Selskabsskat		346.000	336
Periodeafgrænsningsposter		<u>48.747</u>	<u>43</u>
Tilgodehavender		<u>1.790.629</u>	<u>1.332</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.790.629</u>	<u>45.149</u>
Aktiver i alt		<u><u>44.790.629</u></u>	<u><u>45.149</u></u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000
Overført resultat		<u>-36.761.048</u>	<u>-35.921</u>
Egenkapital	4	<u>-35.761.048</u>	<u>-34.921</u>
Ansvarlig lånekapital		<u>4.000.000</u>	<u>4.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>4.000.000</u>	<u>4.000</u>
Banker		51.449.972	51.285
Leverandører af varer og tjenesteydelser		353.924	40
Gæld til tilknyttede virksomheder		24.633.066	24.561
Anden gæld		114.715	117
Deposita		<u>0</u>	<u>67</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>76.551.677</u>	<u>76.070</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>80.551.677</u>	<u>80.070</u>
Passiver i alt		<u>44.790.629</u>	<u>45.149</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har en betydelig negativ egenkapital 36 mio. kr.. Der er indgået en aftale med selskabets bankforbindelse om fortsat finansiering, som led i denne aftale har et søsterselskab forpligtet sig til at tilføre likviditet.

Selskabet har derfor ikke ændret værdiansættelsesprincipper.

2 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	-346.000	-336
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-1.513.497</u>	<u>-1.595</u>
	<u>-1.859.497</u>	<u>-1.931</u>

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2016	<u>43.816.683</u>
Kostpris 30. juni 2017	<u>43.816.683</u>
Værdireguleringer 1. juli 2016	0
Årets værdireguleringer	<u>-816.683</u>
Værdireguleringer 30. juni 2017	<u>-816.683</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	<u>43.000.000</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ejendommene er vurderet af en valuar

Vurderingen er udarbejdet på basis af handlede ejendomme af samme type og i samme område.

Kvadratmeter prisen er fastsat efter den faktiske beliggenhed.

Noter

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2016	1.000.000	-35.920.969	-34.920.969
Årets resultat	0	-840.079	-840.079
Egenkapital 30. juni 2017	1.000.000	-36.761.048	-35.761.048

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

5 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed om tilgodehavende moms 1.067 t. kr. Selskabet har vundet en momssag mod SKAT, men de har genoptaget de seneste 3 års momsangivelser og dermed tilbageholdt tilgodehavendet.

6 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet NP Holding A/S (Administrationselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 37.500.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 37.500.000 til sikkerhed for bankgæld, bogført værdi af ejendomme udgør 43.000.000 kr.