

*Nordic Investors ApS  
Geminivej 29  
2670 Greve*

*CVR-nr: 29 22 43 90*

**ÅRSRAPPORT**  
**1. juli 2017 - 30. juni 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den <sup>22/</sup><sub>12</sub> 2018



Johnny Madsen  
Dirigent

**Påtegninger**

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

**Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018**

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Nordic Investors ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

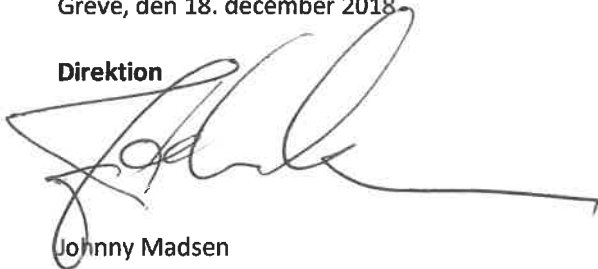
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 18. december 2018

**Direktion**



Johnny Madsen

**Til kapitalejerne i Nordic Investors ApS****Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nordic Investors ApS for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Grundlag for konklusion**

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

**Fremhævelse af forhold i årsregnskabet**

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at selskabet er afhængig af finansiel støtte fra koncernselskaber. Vi er enig med ledelsen i at koncernen er i stand til at yde selskabet finansielt støtte, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

**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.

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

**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.

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.

**Fremhævelse af forhold vedrørende straffeloven samt skatte-, afgifts- og tilskudslovgivningen**

Selskabet har ikke angivet moms rettighed til SKAT. Forholdet kan være ansvarspådragende for ledelsen.

Brøndby, den 18. december 2018

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38267132



Dan Andresen  
Registreret revisor  
mne17094

---

<b>Selskabet</b>	Nordic Investors ApS Geminivej 29 2670 Greve
	CVR-nr.: 29 22 43 90
<b>Direktion</b>	Johnny Madsen
<b>Revisor</b>	TimeVision Godkendt Revisionspartnerselskab Park Allé 295, 2. sal 2605 Brøndby

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået at erhverve, udleje, sælge samt administrere fast ejendom.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat betragtes som mindre tilfredsstillende.

Ledelsen har valgt at aflægge årsrapporten under forudsætning af fortsat drift, da søsterselskabet JLM Unicoool Transport ApS står inde for betalinger for det kommende regnskabsår, og har sikret den nødvendige likviditet til de kommende 12 måneders drift. Selskabet har udlejet hele ejendommen, hvorfor selskabet forventer bedre resultat i regnskabsåret 2018/19. Selskabet har tabt egenkapitalen, men forventer at kunne reetablere kapitalen ved egen indtjening.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## GENERELT

Årsregnskabet for Nordic Investors ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger".

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.



### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

### Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JLM Unicoool Holding ApS. Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kilde-skatte i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	15 %

**Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

	2017/18 DKK	2016/17 DKK
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>234.413</b>	<b>214.562</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-69.267	-69.268
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>165.146</b>	<b>145.294</b>
Andre finansielle omkostninger	-201.707	-217.288
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-36.561</b>	<b>-71.994</b>
Skat af årets resultat	7.688	15.543
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-28.873</b>	<b>-56.451</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-28.873	-56.451
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-28.873</b>	<b>-56.451</b>

## AKTIVER

	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger	3.267.424	3.336.691
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3.267.424</b>	<b>3.336.691</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>3.267.424</b>	<b>3.336.691</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	400
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	76.111
Andre tilgodehavender	0	31.909
Udskudt skatteaktiv	161.837	154.149
<b>Tilgodehavender</b>	<b>161.837</b>	<b>262.569</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>161.837</b>	<b>262.569</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>3.429.261</b>	<b>3.599.260</b>

## PASSIVER

	2018 DKK	2017 DKK
Virksomhedskapital	126.000	126.000
Reserve for opskrivninger	99.429	99.429
Overført resultat	-260.914	-232.041
<b>2 EGENKAPITAL</b>	<b>-35.485</b>	<b>-6.612</b>
Prioritetsgæld	1.996.784	2.243.177
Kreditinstitutter	884.367	949.047
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.881.151</b>	<b>3.192.224</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	212.564	105.950
Kreditinstitutter	92.344	102.268
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	85.996	0
Anden gæld	147.849	160.588
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	24.842	24.842
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>583.595</b>	<b>413.648</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>3.464.746</b>	<b>3.605.872</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>3.429.261</b>	<b>3.599.260</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**1 Usikkerhed om fortsat drift**

Ledelsen har valgt at aflægge årsrapporten under forudsætning af fortsat drift, da søsterselskabet JLM Unicool Transport ApS står inde for betalinger for det kommende regnskabsår, og har sikret den nødvendige likviditet til de kommende 12 måneders drift. Selskabet har udlejet hele ejendommen, hvorfor selskabet forventer bedre resultat i regnskabsåret 2018/19. Selskabet har tabt egenkapitalen, men forventer at kunne reetablere kapitalen ved egen indtjening.

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	126.000	0	126.000
Reserve for opskrivninger	99.429	0	99.429
Overført resultat	-232.041	-28.873	-260.914
	<u>-6.612</u>	<u>-28.873</u>	<u>-35.485</u>

Anpartskapitalen er fordelt således:

252 anparter á nom 500	126.000
	<u>126.000</u>

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	2.143.984	147.200	1.407.984
Kreditinstitutter	949.731	65.364	542.489
	<u>3.093.715</u>	<u>212.564</u>	<u>1.950.473</u>

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

SKAT har på baggrund af en undersøgelse af selskabets forhold i 2010 - 2012 rejst krav om forhøjelse af selskabets skattepligtige indkomst mv. Selskabet har klaget over forhøjelsen og sagen ligger pt. hos SKAT til yderligere behandling.

Såfremt SKAT får medhold vil det medføre at selskabets skattepligtige indkomst vil blive forhøjet.

Selskabet er sambeskattet med JLM Unicoool Holding ApS. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er afgivet følgende sikkerhedsstillelser og pantsætninger:

Til sikkerhed for mellemværende med Sydbank og Nykredit m.v. er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommen med nom. DKK 3.906.389. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 3.267.424.