

Nørrevang Ejendomsinvest ApS

Dyrehavegårdsvej 18, 2800 Kgs. Lyngby


CVR-nr. 32 32 23 95



Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31. maj 2017

Dirigent:



.....

EY

Building a better
working world

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar – 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for Nørrevang Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby, den 31. maj 2017
Direktion:


Ernst H. Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Nørrevang Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nørrevang Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.


Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er jeres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, som I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 31. maj 2017
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Ole Becker
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Nørrevang Ejendomsinvest ApS
Adresse, postnr. by	Dyrehavegårdsvej 18, 2800 Kgs. Lyngby
CVR-nr.	32 32 23 95
Stiftet	27. januar 2011
Hjemstedskommune	Lyngby-Taarbæk
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	33 15 15 30
Telefax	33 15 05 20
Direktion	Ernst H. Nielsen

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsinvestering, herunder udlejning og drift af Hotel Nørrevang.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Til trods for en stram omkostningstilpasning er det ikke lykkedes at opnå positivt dækningsbidrag. Om-sætningen er for lav til at kunne bære omkostningerne.

Årets resultat blev et underskud på 1.777 t.kr., og selskabets kapital er negativ med 14.594 t.kr.

Det er ledelsens forventning, at reetablering af kapitalen vil ske via egen indtjening de kommende år, omlægning af forretningsmodellen og/eller konvertering af mellemværende med moderselskabet. Mo-derselskabet har tilkendegivet at ville tilføre den nødvendige likviditet til sikring af den fortsatte drift frem til 31. december 2017 samt stå tilbage i forhold til øvrige kreditorer.

Årets resultat er utilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdien af Hotel Nørrevang er usikker henset til den generelle udvikling i markedet samt den fremtidige indtjening, hotellet kan tilvejebringe.

Begivenheder efter balancedagen

Der er herudover efter regnskabsårets udløb ikke indtruffet begivenheder af betydning for selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2016.

Forventninger til fremtiden

For 2017 forventes ligeledes negativt resultat, men ledelsen har med virkning fra 1. oktober 2016 fun-det en ny forpagter, og der arbejdes fortsat på at sælge hotellet.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2016	2015
	Bruttoresultat	-251	491
3	Personaleomkostninger	-514	-3.178
6	Af- og nedskrivninger	-820	-809
	Resultat af primær drift	-1.585	-3.496
4	Finansielle omkostninger	-192	-241
	Resultat før skat	-1.777	-3.737
5	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	<u>-1.777</u>	<u>-3.737</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>-1.777</u>	<u>-3.737</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

Note	t.kr.	2016	2015
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	5.962	6.211
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	589	1.154
		<u>6.551</u>	<u>7.365</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.551</u>	<u>7.365</u>
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Handelsvarer	0	43
		<u>0</u>	<u>43</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	41	34
	Tilgodehavende moms	19	23
5	Udskudt skatteaktiv	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	40	66
		<u>100</u>	<u>123</u>
	Likvide beholdninger	5	57
	Omsætningsaktiver i alt	<u>105</u>	<u>223</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>6.656</u></u>	<u><u>7.588</u></u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

Note	t.kr.	2016	2015
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	80	80
	Overført resultat	-14.674	-12.897
	Egenkapital i alt	-14.594	-12.817
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
7	Kreditinstitutter	4.700	5.064
		4.700	5.064
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	361	352
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	411	436
2	Gæld til tilknyttede virksomheder	15.337	13.641
8	Anden gæld	441	894
	Periodeafgrænsningsposter	0	18
		16.550	15.341
	Gældsforpligtelser i alt	21.250	20.405
	PASSIVER I ALT	6.656	7.588

2 Oplysninger om finansieringstilsagn

9 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

10 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	80	-12.897	-12.817
Årets resultat	0	-1.777	-1.777
Egenkapital 31. december 2016	<u>80</u>	<u>-14.674</u>	<u>-14.594</u>

Der har ikke været ændringer i anpartskapitalen siden selskabets stiftelse.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nørrevang Ejendomsinvest ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører ændringer til indregning og måling for årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver.

Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle aktiver, ud over hvad der er henført til selskabets grunde. Ændringen foretages derfor alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen effekt for egenkapitalen.

Ingen af ovenstående ændringer har nogen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller for sammenligningstallene.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. 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 forpligtelsernes værdi kan måles pålideligt.

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.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Regnskabsposterne nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttoresultat.

Nettoomsætning

Indtægter omfatter hotel- og restaurationsydelser, der indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Vareforbrug

Vareforbrug indeholder de direkte omkostninger afholdt i forbindelse med driften af hotel og restaurant.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring mv. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne opgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet har indgået en sambeskatningsaftale med det ultimative moderselskab Container Holding A/S. Sambeskatningsaftalen medfører, at Container Holding A/S afregner samtlige selskabsskatter over for skattemyndighederne, således at sambeskatningsbidrag ikke afsættes i selskaberne.

Udskudt skat afsættes ikke. I tilfælde af at selskabet udtræder af sambeskatningen, vil den udskudte skat tilfalde selskabet.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle aktiver måles ved første indregning til kostpris.

Grunde og bygninger samt andre anlæg og inventar måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg og inventar	7 år
Bygninger	20 år

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle aktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpemidler omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

2 Oplysninger om finansieringstilsagn

Container Holding A/S har givet tilsagn om at tilføre den nødvendige likviditet til sikring af den fortsatte drift i 2017 samt at stå tilbage med sit mellemværende til fordel for de øvrige kreditorer.

t.kr.	2016	2015
3 Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	445	3.043
Pensioner	30	99
Andre omkostninger til social sikring	39	36
	<u>514</u>	<u>3.178</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>10</u>

Der er i lighed med sidste år ikke udbetalt vederlag til direktionen.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

4	Finansielle omkostninger t.kr.	2016	2015
	Renteomkostninger, kreditinstitutter	183	200
	Andre renteomkostninger og bankgebyrer mv.	2	32
	Amortisering, låneomkostninger	7	9
		<u>192</u>	<u>241</u>

5 Skat af årets resultat og udskudt skat

Selskabet indgår i sambeskatningsaftale med det ultimative moderselskab Container Holding A/S. Sambeskatningsaftalen medfører, at Container Holding A/S afregner samtlige selskabsskatter over for skattemyndighederne, således at sambeskatningsbidrag ikke afsættes i selskaberne.

I tilfælde af at selskabet udtræder af sambeskatningen, vil den udskudte skat blive aktuel for selskabet. Ikke-indregnet udskudt skatteaktiv udgør 481 t.kr.

6 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2016	7.446	3.948	11.394
Tilgange	0	7	7
Kostpris 31. december 2016	<u>7.446</u>	<u>3.955</u>	<u>11.401</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	1.235	2.794	4.029
Afskrivninger	249	572	821
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>1.484</u>	<u>3.366</u>	<u>4.850</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>5.962</u>	<u>589</u>	<u>6.551</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Gæld i alt 31/12 2016	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter	<u>5.061</u>	<u>361</u>	<u>4.700</u>	<u>3.292</u>

I gæld til kreditinstitutter er modregnet låneomkostninger med 142 t.kr., der amortiseres over lånenes løbetid.

8 Anden gæld

t.kr.	2016	2015
Medarbejderforpligtelser	329	344
Skyldig moms	0	19
Øvrig anden gæld	112	531
	<u>441</u>	<u>894</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

9 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Materielle anlægsaktiver med en regnskabsmæssig værdi på 6.551 t.kr. er sat til sikkerhed for kort- og langfristet gæld på 5.062 t.kr.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Container Holding-koncernen med Container Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter mv. inden for sambeskatningskredsen.

10 Nærtstående parter

Nørrevang Ejendomsinvest ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Følgende anpartshaver er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af anpartskapitalen:

Container Holding A/S, Dyrehavegårdsvej 18, 2800 Kgs. Lyngby

Oplysning om koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Container Holding A/S, Dyrehavegårdsvej 18, 2800 Kgs. Lyngby. Koncernregnskabet kan hentes på www.cvr.dk.