

Nørrevang Ejendomsinvest ApS

Dyrehavegårdsvej 18, 2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr. 32 32 23 95

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. maj 2018

Dirigent:



.....



Indhold

Ledelsespåtegning	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 2017 for Nørrevang Ejendomsinvest ApS.

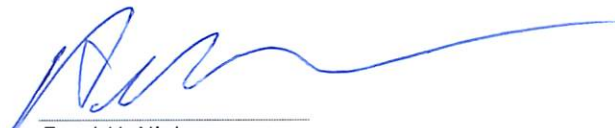
Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby, den 18. maj 2018
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 2017 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 18. maj 2018

ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Ole Becker
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne33732



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.

Der har løbende gennem 2017 pågået forhandlinger om salg af hotelejendommen, og efter regnskabsaf-slutningen er der indgået en aftale om salg. Ejendommen er nedskrevet til salgsprisen, der i væsentligt omfang svarer til realkreditlån på salgstidspunktet. Da selskabet opløses efter salget, er selskabets gæld til moderselskabet på 16.103 t.kr. eftergivet og ført på egenkapitalen.

Årets resultat blev et underskud på 1.897 t.kr., og selskabets kapital er negativ med 388 t.kr.

Det er ledelsens forventning at foretage en afvikling af selskabet i 2018. Moderselskabet har tilkendegi-vet at ville indestå for betaling af gæld pr. 31. december 2017.

Årets resultat er utilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Hotelejendommen, som er selskabets eneste væsentlige aktiv, er solgt og indregnet til salgsværdi.

Begivenheder efter balancedagen

Der er herudover efter regnskabsårets udløb ikke indtruffet begivenheder af betydning for selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2017 ud over salg af hotellet.

Forventninger til fremtiden

Selskabet forventes opløst i 2018.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2017	2016
	Bruttoresultat	195	-251
3	Personaleomkostninger	0	-514
6	Af- og nedskrivninger	-1.502	-820
	Administrationsomkostninger	-251	0
	Resultat af primær drift	-1.558	-1.585
4	Finansielle omkostninger	-339	-192
	Resultat før skat	-1.897	-1.777
5	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	-1.897	-1.777
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-1.897	-1.777

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	2017	2016
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	4.673	5.962
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	27	589
		<u>4.700</u>	<u>6.551</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.700</u>	<u>6.551</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1	41
5	Udskudt skatteaktiv	0	0
	Andre tilgodehavender	41	19
	Periodeafgrænsningsposter	0	40
		<u>42</u>	<u>100</u>
	Likvide beholdninger	<u>593</u>	<u>5</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>635</u>	<u>105</u>
	AKTIVER I ALT	<u>5.335</u>	<u>6.656</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	2017	2016
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	80	80
	Overført resultat	-468	-14.674
	Egenkapital i alt	-388	-14.594
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
7	Kreditinstitutter	0	4.700
		0	4.700
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4.814	361
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	269	411
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	15.205
8	Anden gæld	632	573
	Periodeafgrænsningsposter	8	0
		5.723	16.550
	Gældsforpligtelser i alt	5.723	21.250
	PASSIVER I ALT	5.335	6.656
2	Oplysninger om likviditet		
9	Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		
10	Nærtstående parter		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	80	-14.674	-14.594
Årets resultat	0	-1.897	-1.897
Gældseftergivelse	0	16.103	16.103
Egenkapital 31. december 2017	80	-468	-388

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 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er 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.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet har indgået en sambeskatningsaftale med det ultimative moderselskab Container Holding ApS. Sambeskatningsaftalen medfører, at Container Holding ApS 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 revideres 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.

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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

2 Oplysninger om likviditet

Container Holding ApS har tilkendegivet at ville indestå for betaling af bogført gæld pr. 31. december 2017.

t.kr.	2017	2016
3 Personalemkostninger		
Gager og lønninger	0	445
Pensioner	0	30
Andre omkostninger til social sikring	0	39
	<u>0</u>	<u>514</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>1</u>

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

4 Finansielle omkostninger

t.kr.	2017	2016
Renteomkostninger, kreditinstitutter	156	183
Andre renteomkostninger og bankgebyrer mv.	124	2
Amortisering, låneomkostninger	59	7
	<u>339</u>	<u>192</u>

5 Skat af årets resultat og udskudt skat

Selskabet indgår i sambeskatningsaftale med det ultimative moderselskab Container Holding ApS. Sambeskatningsaftalen medfører, at Container Holding ApS 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 0,7 mio. kr., der væsentligst vedrører ejendommen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2017	7.446	3.955	11.401
Afgang	-349	0	-349
Kostpris 31. december 2017	7.097	3.955	11.052
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	1.484	3.366	4.850
Afskrivninger	247	562	809
Nedskrivning	693	0	693
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	2.424	3.928	6.352
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	4.673	27	4.700

7 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Gæld i alt 31/12 2017	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter	4.814	4.814	0	0

Hotellet er solgt i 2018, hvorfor gæld til kreditinstitutter overdraget i den forbindelse.

8 Anden gæld

t.kr.	2017	2016
Medarbejderforpligtelser	0	329
Mellemregning Ernst H. Nielsen	132	132
Øvrig anden gæld	500	112
	632	573

9 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Materielle anlægsaktiver med en regnskabsmæssig værdi på 4.700 t.kr. er sat til sikkerhed for kort- og langfristet gæld på 4.814 t.kr.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

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 ApS, Dyrehavegårdsvej 18, 2800 Kgs. Lyngby

Oplysning om koncernregnskab

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