

Nørrevang Ejendomsinvest ApS

Dyrehavegårdsvej 18, 2800 Kgs. Lyngby


CVR-nr. 32 32 23 95



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 24. maj 2016

Dirigent:



.....

EY

Building a better
working world



Indhold

| | |
|--------------------------------------|----|
| Ledespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Oplysninger om selskabet | 5 |
| Beretning | 6 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | 7 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Noter | 11 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Nørrevang Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby, den 24. maj 2016

Direktion:



Ernst H. Nielsen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Nørrevang Ejendomsinvest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nørrevang Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

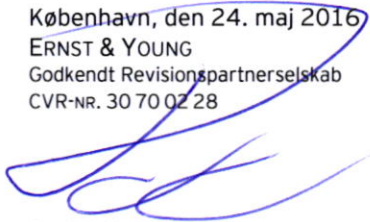
Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 2 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at Container Holding A/S har givet tilsagn om at tilføre den nødvendige likviditet til sikring af den fortsatte drift i 2016 samt at stå tilbage med sit mellemværende til fordel for øvrige kreditorer.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 24. maj 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-NR. 30 70 02 28



Poul Erik Olsen
statsaut. revisor



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 |
| Revision | Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, 2000 Frederiksberg |

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 3.737 t.kr., og selskabets kapital er negativ med 12.817 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 2016 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.

Forventninger til fremtiden

For 2016 forventes ligeledes negativt resultat, men ledelsen har med virkning fra 1. april 2016 fundet en ny forpagter, og der arbejdes fortsat på at sælge hotellet. Bortforpagtningen vil have en positiv ef-fekt for indtjeningen allerede i 2016, men driften af hotellet frem til forpagtningstidspunktet og afviklin-gen af personalet vil fortsat i 2016 have en negativ påvirkning.

Begivenheder efter balancedagen

Der er herudover efter regnskabsårets udløb ikke indtruffet begivenheder af betydning for selskabets fi-nansielle stilling pr. 31. december 2015.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

| Note | t.kr. | 2015 | 2014 |
|------|--|---------------|---------------|
| | Bruttoresultat | 491 | 472 |
| 3 | Personaleomkostninger | -3.178 | -3.788 |
| 6 | Af- og nedskrivninger | -809 | -808 |
| | Resultat af primær drift | -3.496 | -4.124 |
| | Finansielle indtægter | 0 | 1 |
| 4 | Finansielle omkostninger | -241 | -313 |
| | Resultat før skat | -3.737 | -4.436 |
| 5 | Skat af årets resultat | 0 | 0 |
| | Årets resultat | <u>-3.737</u> | <u>-4.436</u> |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Overført resultat | <u>-3.737</u> | <u>-4.436</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | t.kr. | 2015 | 2014 |
|------|---|--------------|--------------|
| | AKTIVER | | |
| | Anlægsaktiver | | |
| 6 | Materielle anlægsaktiver | | |
| | Grunde og bygninger | 6.211 | 6.458 |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 1.154 | 1.700 |
| | | <u>7.365</u> | <u>8.158</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>7.365</u> | <u>8.158</u> |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Varebeholdninger | | |
| | Handelsvarer | 43 | 29 |
| | | <u>43</u> | <u>29</u> |
| | Tilgodehavender | | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 34 | 35 |
| | Andre tilgodehavender | 23 | 49 |
| 5 | Udskudt skatteaktiv | 0 | 0 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 66 | 0 |
| | | <u>123</u> | <u>84</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>57</u> | <u>14</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>223</u> | <u>127</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u>7.588</u> | <u>8.285</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | t.kr. | 2015 | 2014 |
|------|--|----------------|---------------|
| | PASSIVER | | |
| | Egenkapital | | |
| | Anpartskapital | 80 | 80 |
| | Overført resultat | -12.897 | -9.157 |
| | Egenkapital i alt | -12.817 | -9.077 |
| | Gældsforpligtelser | | |
| | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| 7 | Kreditinstitutter | 5.064 | 5.393 |
| | | <u>5.064</u> | <u>5.393</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| 7 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 352 | 1.029 |
| | Kreditinstitutter | 0 | 306 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 436 | 120 |
| 2 | Gæld til tilknyttede virksomheder | 13.641 | 9.341 |
| 8 | Anden gæld | 894 | 1.173 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 18 | 0 |
| | | <u>15.341</u> | <u>11.969</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | 20.405 | 17.362 |
| | PASSIVER I ALT | 7.588 | 8.285 |

- 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 2015 | 80 | -9.161 | -9.081 |
| Årets resultat | 0 | -3.736 | -3.736 |
| Egenkapital 31. december 2015 | 80 | -12.897 | -12.817 |

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 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 restaurationsydelse, 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 gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt værdipapirer.

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 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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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 baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid:

| | |
|-------------------------|-------|
| Andre anlæg og inventar | 7 år |
| Bygninger | 20 år |

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning. Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

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 finansieringstilsagn

Container Holding A/S har givet tilsagn om at tilføre den nødvendige likviditet til sikring af den fortsatte drift i 2016 samt at stå tilbage med sit mellemværende til fordel for de øvrige kreditorer.

| t.kr. | 2015 | 2014 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| 3 Personaleomkostninger | | |
| Gager og lønninger | 3.043 | 3.535 |
| Pensioner | 99 | 198 |
| Andre omkostninger til social sikring | 36 | 55 |
| | <u>3.178</u> | <u>3.788</u> |

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

4 Finansielle omkostninger

| | | |
|--|-------------|-------------|
| Renteomkostninger, kreditinstitutter | -200 | -289 |
| Andre renteomkostninger og bankgebyrer mv. | -32 | -15 |
| Amortisering, låneomkostninger | -9 | -9 |
| | <u>-241</u> | <u>-313</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 563 t.kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

| t.kr. | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | I alt |
|--|---------------------|---|--------------|
| Kostpris 1. januar 2015 | 7.446 | 3.932 | 11.378 |
| Tilgange | 0 | 16 | 16 |
| Kostpris 31. december 2015 | 7.446 | 3.948 | 11.394 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2015 | 988 | 2.232 | 3.220 |
| Afskrivninger | 247 | 562 | 809 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2015 | 1.235 | 2.794 | 4.029 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 | 6.211 | 1.154 | 7.365 |

7 Langfristede gældsforpligtelser

| t.kr. | Gæld i alt 31/12 2015 | Afdrag næste år | Langfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|-------------------|-----------------------|-----------------|-------------------|---------------------|
| Kreditinstitutter | 5.416 | 352 | 5.064 | 3.637 |

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

8 Anden gæld

| t.kr. | 2015 | 2014 |
|--------------------------|------------|--------------|
| Medarbejderforpligtelser | 344 | 258 |
| Skyldig moms | 19 | 204 |
| Øvrig anden gæld | 531 | 711 |
| | 894 | 1.173 |

9 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Materielle anlægsaktiver med en regnskabsmæssig værdi på 7.365 t.kr. er sat til sikkerhed for kort- og langfristet gæld på 5.416 t.kr.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Container Holding-koncernen med Container Holding A/S 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 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.