

Nordic Design Village A/S

Barsmark Bygade 163

6200 Aabenraa

CVR-nr. 33582854

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 09.06.2017

Dirigent

Navn: Carsten Lau Kjærgård

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	8
Balance pr. 31.12.2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2016	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Nordic Design Village A/S
Barsmark Bygade 163
6200 Aabenraa

CVR-nr.: 33582854
Hjemsted: Aabenraa
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Ivan Asbjørn Dam Johansen, formand
Jørn Uffe Bonnesen
Carsten Lau Kjærgård

Direktion

Carsten Lau Kjærgård

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Nordic Design Village A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 09.06.2017

Direktion

Carsten Lau Kjærgård

Bestyrelse

Ivan Asbjørn Dam Johansen
formand

Jørn Uffe Bonnesen

Carsten Lau Kjærgård

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Nordic Design Village A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nordic Design Village A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på ledelsens omtale i note 1 i årsregnskabet. Det fremgår heraf, at ledelsen vurderer, at selskabets kreditfaciliteter kan opretholdes, og udvides, i takt med behovet i 2017, og at årsregnskabet under forudsætning heraf er aflagt på going concern-basis.

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

Vores 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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, fortager 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 vores 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, bedviste 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 vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores 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.

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.

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

I tilknytning til vores revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores ansvar er herudover 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.

Kolding, den 09.06.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Ørum Nielsen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med rådgivning om og udvikling af ejendomsprojekter, og Selskabet er i færd med at udvikle et areal på ca. 28.000 kvm. i Kolding midtby. Området betegner sig Holmsminde/Riberdyb. Selskabet vil på området etablere en ny bydel under navnet Holmstaden, som vil indeholde butikker, lejligheder og parkering. Iht. lokalplanen for området kan der ligeledes opføres et hotel. Fase 1, som omfatter Holmsminde, udgør ca. to tredjedele af projektet, mens fase 2, som omfatter Riberdyb, udgør den resterende tredjedel.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 14.780 t.kr. Selskabet er stadig i en etablerings- og udviklingsfase, og årets resultat er bl.a. negativt påvirket af kurstab vedrørende selskabets finansieringsgrundlag.

Med hensyn til selskabets finansielle situation mv. henvises til omtalen i note 1 i årsregnskabet.

Selskabet har igennem næsten et år afventet udstedelse af en byggetilladelse, som dog ikke har kunnet udstedes, idet jorderhvervelser med matrikulære berigtigelser har trukket i langdrag. Da flere potentielle investorer har tilkendegivet, at en realitetsbehandling af projektet først kan finde sted, når en byggetilladelse foreligger, så har forhandlinger med disse investorer i en periode delvist været sat på hold.

Selskabet har anmodet Kolding Kommune om at udstede byggetilladelsen til projektet, og afventer nu blot Kolding Kommunes sagsbehandling heraf. Selskabet forventer, at byggetilladelsen foreligger indenfor kort tid.

Selskabet råder over rettighederne til såvel outlet, parkering som beboelsesarealerne. Flere af de potentielle investorer, som selskabet forhandler med, ønsker muligheden for at købe helheden - dvs. arealer til butikker, parkering og beboelsesarealer, hvilket selskabet således kan tilgodese i forhandlingerne.

Selskabet forventer i løbet af de næste måneder at kunne afslutte forhandlinger med en investor, således at projektets realisering er sikret. Når en aftale er indgået med en investor skal projektet detailprojekteres, og snarest derefter vil byggeprocessen kunne igangsættes. Tidsforløbet skal afstemmes med investor, byggerådgivere og entreprenører.

Selskabet fik for nogle år siden, af en udenlandsk virksomhed med speciale indenfor factory outlets, ladet gennemføre et såkaldt "feasability study", og her sammenfattedes kombinationen af et factory outlet med et bynært miljø i et område med stor søgning som optimalt for en positiv udvikling. Sammenfatningen i dette study anses stadig for gældende.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har i 2017 indgået en eksklusiv formidlingsaftale med mæglersamarbejdet Sadolin & Albæk A/S og Telling & Nesager ApS, der skal bistå selskabet med præsentationer, forhandlinger mv. med potentielle investorer. Der er identificeret flere liebhavere til projektet.

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke herudover indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttotab		(77.055)	(241.286)
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(14.702.721)</u>	<u>(6.375)</u>
Årets resultat		<u>(14.779.776)</u>	<u>(247.661)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(14.779.776)</u>	<u>(247.661)</u>
		<u>(14.779.776)</u>	<u>(247.661)</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Materielle anlægsaktiver under udførelse		28.575.555	24.726.274
Materielle anlægsaktiver	3	28.575.555	24.726.274
 Anlægsaktiver		 28.575.555	 24.726.274
 Andre tilgodehavender		290.231	21.481
Tilgodehavender		290.231	21.481
 Likvide beholdninger		 61.280	 216
 Omsætningsaktiver		 351.511	 21.697
 Aktiver		 28.927.066	 24.747.971

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	4	3.000.000	3.000.000
Overført overskud eller underskud		(13.567.211)	1.212.565
Egenkapital		(10.567.211)	4.212.565
Gæld til tilknyttede virksomheder		800.000	800.000
Langfristede gældsforpligtelser		800.000	800.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.116.230	1.678.447
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		37.578.047	18.056.959
Kortfristede gældsforpligtelser		38.694.277	19.735.406
Gældsforpligtelser		39.494.277	20.535.406
Passiver		28.927.066	24.747.971
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	3.000.000	(287.435)	2.712.565
Rettelse af væsentlige fejl	0	1.500.000	1.500.000
Korrigeret egenkapital primo	3.000.000	1.212.565	4.212.565
Årets resultat	0	(14.779.776)	(14.779.776)
Egenkapital ultimo	3.000.000	(13.567.211)	(10.567.211)

Noter

1. Going concern

Som omtalt i ledelsesberetningen er det ledelsens vurdering, at projektet Holmstaden kan realiseres som planlagt. Fremdriften og realiseringen af projektet kræver dog, at eksisterende kreditaftaler med långivere kan opretholdes, ligesom den fornødne likviditet til driften for det kommende år løbende skal tilvejebringes. Det er ledelsens vurdering, at de indgåede kreditaftaler kan opretholdes, og at likviditeten til driften og de planlagte tiltag i 2017, løbende kan afdækkes i overensstemmelse med de udarbejdede budgetter. Ledelsen har derfor aflagt årsregnskabet 2016 på going concern-basis.

	2016	2015
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	2.721	6.375
Øvrige finansielle omkostninger	14.700.000	0
	14.702.721	6.375

	Materielle anlægs- aktiver under udførelse kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	24.726.274
Tilgange	3.849.281
Kostpris ultimo	28.575.555
Regnskabsmæssig værdi ultimo	28.575.555
Indregnede renter	4.887.560

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominal værdi kr.
4. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	3.000.000	1	3.000.000
	3.000.000		3.000.000

5. Eventualforpligtelser

Som et led i købsaftalen med Kolding Kommune vedrørende arealet Holmsminde/Riberdyb har en aktionær på selskabets vegne stillet en garanti på 30 mio. kr. over for Kolding Kommune. Garantien afdækker eventuelle retableringsforpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Klassificering

I årsregnskab 2016 er visse regnskabsposter reklassificeret. I årsregnskab 2015 indgik gæld til selskabsdeltagere og visse skyldige poster under anden gæld. Disse poster er i 2016 reklassificeret til henholdsvis gæld til selskabsdeltagere og leverandørgæld. Sammenligningstal er tilpasset.

Væsentlige fejl i tidligere år

Der er foretaget korrektion af indregnet honorar på 1,5 mio. kr. og korrektionen er ført direkte på egenkapitalen pr. 01.01.2016. Sammenligningstal for 2015 er korrigeret, hvor resultatet er forøget med 1,5 mio. kr. og gældsforpligtelser er nedskrevet med 1,5 mio. kr.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger og salgsfremmende omkostninger mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.