

Fortkaj 30 Nordhavn ApS

C/O NRE DENMARK A/S, Finsensvej 3
7430 Ikast

CVR-nr. 36 89 82 91

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 19. juni 2018

Ole Faartoft
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Fortkaj 30 Nordhavn ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 19. juni 2018

Direktion

Klaus Kastbjerg

Bo Anders Olesen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Fortkaj 30 Nordhavn ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Fortkaj 30 Nordhavn ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Hellerup, den 19. juni 2018

CVR-nr. 33 25 68 76

 Crowe Horwath.

Carsten Madsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10068

Selskabsoplysninger

Selskabet

Fortkaj 30 Nordhavn ApS
C/O NRE DENMARK A/S, Finsensvej 3
7430 Ikast

CVR-nr.: 36 89 82 91

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Hjemsted: Ikast-Brande

Direktion

Klaus Kastbjerg
Bo Anders Olesen

Revisor

Crowe Horwath
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab
Rygårds Allé 104
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje kapitalandel i dattervirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 19.453.024, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 29.249.849.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fortkaj 30 Nordhavn ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. 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 forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Lejeindtægten måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i lejeindtægten.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder omkostninger til ejendomsskatter, ejerlejlighedsbidrag m.v.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

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.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede- og associerede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede- og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede- og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække tilknyttede- og associerede virksomheders underbalance.

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter projektejendom for egen regning til videresalg.

Projektejendom måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere.

Kostpris omfatter omkostninger forbundet med køb og udviklingen af projektejendommen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		4.251	-13
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		19.442.252	-48
Finansielle indtægter	2	9.583	0
Finansielle omkostninger	3	-24	0
Resultat før skat		19.456.062	-61
Skat af årets resultat	4	-3.038	3
Årets resultat		<u>19.453.024</u>	<u>-58</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		19.442.252	0
Overført resultat		10.772	-58
		<u>19.453.024</u>	<u>-58</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	29.259.163	9.817
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	1.000.000	0
Tilgodehavender i associerede virksomheder		<u>1.009.583</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>31.268.746</u>	<u>9.817</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>31.268.746</u>	<u>9.817</u>
Projektejendomme		<u>29.100.000</u>	<u>0</u>
Varebeholdninger		<u>29.100.000</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender fra lejer		1.022.500	0
Udskudt skatteaktiv		<u>2.627</u>	<u>6</u>
Tilgodehavender		<u>1.025.127</u>	<u>6</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>30.125.127</u>	<u>6</u>
Aktiver i alt		<u>61.393.873</u>	<u>9.823</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		19.259.163	0
Overført resultat		-9.314	-203
Egenkapital	7	<u>29.249.849</u>	<u>9.797</u>
Gæld til associerede virksomheder		<u>500.000</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>500.000</u>	<u>0</u>
Banker		24	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.100.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		24.644.500	13
Anden gæld		224.500	13
Periodeafgrænsningsposter		375.000	0
Deposita		<u>300.000</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>31.644.024</u>	<u>26</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>32.144.024</u>	<u>26</u>
Passiver i alt		<u>61.393.873</u>	<u>9.823</u>
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	<u>9.583</u>	<u>0</u>
	<u>9.583</u>	<u>0</u>
	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>24</u>	<u>0</u>
	<u>24</u>	<u>0</u>
4 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	<u>3.038</u>	<u>-3</u>
	<u>3.038</u>	<u>-3</u>
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2017	<u>10.000.000</u>	<u>10.000</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>10.000.000</u>	<u>10.000</u>

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	t.kr.
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (Fortsat)		
Værdireguleringer 1. januar 2017	-183.089	-135
Årets resultat	<u>19.442.252</u>	<u>-48</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>19.259.163</u>	<u>-183</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>29.259.163</u>	<u>9.817</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	t.kr.
6 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2017	0	0
Tilgang i årets løb	<u>1.000.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>1.000.000</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>1.000.000</u>	<u>0</u>

Noter

7 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	10.000.000	0	-203.175	9.796.825
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-183.089	183.089	0
Årets resultat	0	19.442.252	10.772	19.453.024
Egenkapital 31. december 2017	10.000.000	19.259.163	-9.314	29.249.849

8 Eventualposter m.v.

Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 5.224 t.kr. pr. balancedagen.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ejendomsforbehold i selskabets ejendom t.kr. 29.100 vedrørende gæld til tilknyttede virksomhed på t.kr. 23.100.