

Nørrevang Ejendomsinvest ApS

CVR-nr. 32 32 23 95



Årsrapport 2014

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 28. maj 2015

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	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby, den 28. maj 2015

Direktion:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ernst H. Nielsen', written over a horizontal line.

Ernst H. Nielsen

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 2014. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Container Holding A/S har givet tilsagn om at tilføre den nødvendige likviditet til sikring af den fortsatte drift i 2015 samt at stå tilbage med sit mellemværende til fordel for øvrige kreditorer, jf. note 2.

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

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 28. maj 2015
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab



Poul Erik Olsen
statsaut. revisor



Ole Becker
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Nørrevang Ejendomsinvest ApS
Adresse, postnr. by	Dyrehavegårdsvej 18, 2800 Lyngby
CVR-nr.	32 32 23 95
Stiftet	27. januar 2011
Hjemstedskommune	Lyngby
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Ernst Helmer Nielsen, direktør
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Beretning

Aktivitet

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 4.436 t.kr., og selskabets kapital er negativ med 9.077 t.kr.

Det er direktionens forventning, at reetablering af kapitalen vil ske via salg af ejendommen eller ved egen indtjening de kommende år. Moderselskabet har endvidere mulighed for at reetablere kapitalen ved konvertering af mellemværende. Moderselskabet har tilkendegivet at ville tilføre den nødvendige likviditet til sikring af den fortsatte drift frem til 31. december 2015 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.

Forventet udvikling

For 2015 forventes ligeledes negativt resultat, men ledelsen arbejder på at finde en ny forpagter eller at sælge hotellet. Hotellet forventes dog drevet af selskabet for sæsonen 2015.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Der er herudover efter regnskabsårets udløb ikke indtruffet begivenheder af betydning for selskabets fi-nansielle stilling pr. 31. december 2014.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2014	2013
	Bruttoresultat	<u>472</u>	<u>-560</u>
3	Personaleomkostninger	-3.788	-2.028
6	Af- og nedskrivninger	<u>-808</u>	<u>-804</u>
	Resultat af primær drift	-4.124	-3.392
4	Finansielle indtægter	1	0
5	Finansielle omkostninger	<u>-313</u>	<u>-416</u>
	Resultat før skat	-4.436	-3.808
6	Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
	Årets resultat	<u>-4.436</u>	<u>-3.808</u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Fremført resultat	<u>-4.436</u>	<u>-3.808</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
7	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	6.458	6.705
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.700	2.229
	Anlægsaktiver i alt	<u>8.158</u>	<u>8.934</u>
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Handelsvarer	29	70
		<u>29</u>	<u>70</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	35	178
	Andre tilgodehavender	49	298
	Periodeafgrænsningsposter	0	36
		<u>84</u>	<u>512</u>
	Likvide beholdninger	<u>14</u>	<u>361</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>127</u>	<u>943</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>8.285</u></u>	<u><u>9.877</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	2014	2013
	PASSIVER		
8	Egenkapital		
	Anpartskapital	80	80
	Fremført resultat	-9.157	-4.721
	Egenkapital i alt	<u>-9.077</u>	<u>-4.641</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
9	Kreditinstitutter	5.393	6.124
		<u>5.393</u>	<u>6.124</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.029	1.570
	Kreditinstitutter	306	0
	Leverandørgæld	120	0
2	Gæld til tilknyttede virksomheder	9.341	5.556
10	Anden gæld	1.173	1.268
		<u>11.969</u>	<u>8.394</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>17.362</u>	<u>14.518</u>
	PASSIVER I ALT	<u>8.285</u>	<u>9.877</u>

- 2 Oplysninger om usikkerhed vedrørende fortsat drift
- 3 Personaleomkostninger
- 11 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser
- 12 Ejerforhold

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nørrevang Ejendomsinvest ApS for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er herudover aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Bruttoresultat omfatter nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

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.

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 indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til 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 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 anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor det vurderes nødvendigt.

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 til nettorealiseringsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Oplysninger om væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Container Holding A/S har givet tilsagn om at tilføre den nødvendige likviditet til sikring af den fortsatte drift i 2015 samt at stå tilbage med sit mellemværende til fordel for de øvrige kreditorer.

Værdien af Hotel Nørrevang er usikker henset til den generelle udvikling i markedet samt den fremtidige indtjening, hotellet kan tilvejebringe. Ejendommen er sat til salg for 15 mio. kr.

t.kr.	2014	2013
3 Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	3.535	1.914
Pensioner	198	85
Andre omkostninger til social sikring	55	30
	<u>3.788</u>	<u>2.029</u>

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

4 Finansielle indtægter

Andre renteindtægter, banker	1	0
	<u>1</u>	<u>0</u>

5 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, kreditinstitutter	-289	-404
Andre renteomkostninger og bankgebyrer mv.	-15	-3
Amortisering, låneomkostninger	-9	-9
	<u>-313</u>	<u>-416</u>

6 Skat af årets resultat

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 414 t.kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december
7 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2014	7.446	3.900	11.346
Tilgange	0	32	32
Kostpris 31. december 2014	7.446	3.932	11.378
Af- og nedskrivninger 1. januar 2014	741	1.671	2.412
Afskrivninger	247	561	808
Af- og nedskrivninger 31. december 2014	988	2.232	3.220
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	6.458	1.700	8.158

8 Egenkapital

t.kr.	Anparts-kapital	Fremført resultat	I alt
Saldo 1. januar 2014	80	-4.721	-4.641
Overført, jf. resultatdisponering	0	-4.436	-4.436
Saldo 31. december 2014	80	-9.157	-9.077

Der har ikke været ændringer i anpartskapitalen siden selskabets stiftelse.

9 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Gæld i alt 31/12 2014	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter	6.422	1.029	5.393	0

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

10 Anden gæld

t.kr.	2014	2013
Medarbejderforpligtelser	258	371
Skyldig moms	204	0
Øvrig anden gæld	711	897
	1.173	1.268

Årsregnskab 1. januar - 31. december

11 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Materielle anlægsaktiver med en regnskabsmæssig værdi på 8.158 t.kr. er sat til sikkerhed for kort- og langfristet gæld på 6.422 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.

12 Ejerforhold

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

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

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Container Holding A/S, Dyrehavegårdsvej 18, 2800 Lyngby. Koncernregnskabet kan rekvireres ved henvendelse til selskabet.