NRT INVEST ApS

Bertel Bruuns Vej 3
7000 Fredericia

Årsrapport
1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

21/02/2017

Peter Rødberg
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger
Virksomhedsoplysninger 3

Påtegninger
Ledelsespåtegning 4

Erklæringer
Den uafhængige revisors erklæringer 5

Årsregnskab
Anvendt regnskabspraksis 7
Resultatopgørelse 10
Balance 11
Egenkapitalopgørelse 13
Noter 14

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	NRT INVEST ApS Bertel Bruuns Vej 3 7000 Fredericia	
	CVR-nr:	30274474
	Regnskabsår:	01/10/2015 - 30/09/2016
Bankforbindelse	Nordea Kolding Åpark 2 6000 Kolding	
Revisor	MP REVISION STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB Lumbyesvej 27B 7000 Fredericia DK Danmark	
	CVR-nr:	14119507
	P-enhed:	1000683332

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 – 30. september 2016 for NRT Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hele egenkapitalen er tabt. Ledelsen forventer, at egenkapitalen vil blive reetableret indenfor en kort årrække, hvorfor årsrapporten er aflagt med fortsat drift for øje.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 – 30. september 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 10/01/2017

Direktion

Peter Rødberg

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Det indstilles til generalforsamlingen, at årsrapporten for 2016/17 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at fravælge revision for opfyldte.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i NRT INVEST ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for NRT INVEST ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabets egenkapital udgør mindre end halvdelen af den tegnede kapital. Vi skal i den forbindelse henvise til bestemmelserne i Selskabslovens § 119 hvoraf følger, at ledelsen skal stille forslag, der fører til reetablering af selskabskapitalen.

Fredericia, 10/01/2017

M. Petersen
statsautoriseret revisor
MP REVISION STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR: 14119507

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Generelt

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 (gæld) indregnes i balancen, når selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige betalinger o.lign. vil fragå selskabet, 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 årsregnskabet 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 regnskabsperioden.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste
Der er foretaget sammendrag af posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger til posten ”bruttofortjeneste”, jf. årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning
Nettoomsætningen (huslejeindtægter) indregnes i resultatopgørelsen, når lejen er forfalden til betaling. Lejen indregnes excl. moms, a´contobidrag til vand og varme o.lign.

Eksterne omkostninger
Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, samt omkostninger til administration.

Finansielle poster
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt tillæg og godtgørelse under a’contoskatteordningen m.v. Endvidere medtages realiserede og urealiserede gevinster og tab på afledte finansielle instrumenter – rente- og valutaswaps – der ikke kan klassificeres som sikringsaf-taler.

Skat af årets resultat
Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Koncernens samlede selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Der foretages fuld fordeling med refusion vedrørende selskaber med skattemæssige underskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørel-sen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Balance

Anlægsaktiver

Ejendomme måles til kostpris tillagt renoverings- og finansieringsomkostninger i ombygningsperioden. Efter endt renovering måles ejendommene til dagsværdi, der defineres som værdien ved kreditinstitutternes seneste belåningsvurdering. Eventuelle opskrivninger i forbindelse hermed, indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af den udskudte skat på opskrivningen. Afskrivningsgrundlaget er dagsværdien med fradrag af eventuel restværdi efter afsluttet brugstid.

En ændring af dagsværdien for ejendommene indregnes direkte i balancen. Ændring i udskudt skat samt ændring i reserve for opskrivning, som følge af ændring i dagsværdien, indregnes ligeledes direkte i balancen.

Ved en opgørelse til Dagsværdi efter "Afkastmodellen" svarer den bogførte værdi til en gennemsnitlig forrentning af ejendommene på 4,1%.

Øvrige anlægsaktiver værdiansættes på grundlag af anskaffelsessummen med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	50%
Driftsmidler	5 år	0%
Andre anlæg	5-10 år	0%
Låneomkostninger	30 år	0%

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og tab under afskrivninger.

Tilgodehavender
Tilgodehavender fra salg er optaget efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender til den værdi, hvormed de forventes at indgå.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter omfatter afholdte omkostninger, eller en del af en afholdt omkostning, som vedrører det efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til nominel værdi.

Værdipapirer
Værdipapirer indregnes under omsætningspapirer og måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Udbytte
Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtigelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Udskudt skat
Det er selskabets politik at henføre selskabsskat til det år, hvori indkomsten regnskabsmæssigt konstateres, uanset om indkomsten medregnes i den skattepligtige indkomst på et andet tidspunkt. Udskudt skat svarer således til den skat, der vil udløses, såfremt selskabets aktiver realiseres til bogført værdi, og skattemæssige henlæggelser tilbageføres.

Prioritetsgæld
Finansielle forpligtelser (prioritetsgæld m.v.) måles til nominel værdi. Finansielle forpligtelser i udenlandsk valuta måles til statusdagens børskurs. Et eventuelt kurstab ved låneoptagelse aktiveres og afskrives over lånets løbetid.

Gældsforpligtelser
Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Afledte finansielle instrumenter
Afledte finansielle instrumenter (renteswap), indregnes og måles i balancen til dagsværdi under henholdsvis andre tilgodehavender eller anden gæld.
Ændring i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er indgået for at sikre dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.
Ændring i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er indgået for at sikre dagsværdien af fremtidige aktiver og forpligtelser indregnes under egenkapitalen.

Selskabsskat
Årets beregnede selskabsskat til betaling, indregnes i balancen under skatteforpligtelser eller tilgode-havende selskabsskat.

Resultatopgørelse 1. okt 2015 - 30. sep 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		**579.045**	**609.103**
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-273.739	-128.128
Resultat af ordinær primær drift		**305.306**	**480.975**
Andre finansielle indtægter		198.454	79.521
Øvrige finansielle omkostninger		-318.169	-405.869
Ordinært resultat før skat		**185.591**	**154.627**
Skat af årets resultat	1	80.996	6.654
Årets resultat		**266.587**	**161.281**
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	
Overført resultat		266.587	
I alt		**266.587**	

Balance 30. september 2016

Aktiver

	Note	2015/16	2014/15
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		12.199.217	17.618.835
Materielle anlægsaktiver i alt	**2**	**12.199.217**	**17.618.835**
Anlægsaktiver i alt		**12.199.217**	**17.618.835**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		83.193	217.519
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		58.568	0
Udskudte skatteaktiver		3.074	0
Andre tilgodehavender		616	21.764
Periodeafgrænsningsposter		14.979	23.763
Tilgodehavender i alt		**160.430**	**263.046**
Andre værdipapirer og kapitalandele		386.697	184.671
Værdipapirer og kapitalandele i alt		**386.697**	**184.671**
Likvide beholdninger		301.329	521.445
Omsætningsaktiver i alt		**848.456**	**969.162**
Aktiver i alt		**13.047.673**	**18.587.997**

Balance 30. september 2016

Passiver

	Note	2015/16	2014/15
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		566.690	1.397.225
Overført resultat		-1.177.166	-949.995
Egenkapital i alt		**-485.476**	**572.230**
Hensættelse til udskudt skat		0	237.283
Hensatte forpligtelser i alt		**0**	**237.283**
Gæld til realkreditinstitutter		11.897.000	16.551.915
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.303.131	809.373
Langfristede gældsforpligtelser i alt	**3**	**13.200.131**	**17.361.288**
Skyldig selskabsskat		0	16.325
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		333.018	400.871
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**333.018**	**417.196**
Gældsforpligtelser i alt		**13.533.149**	**17.778.484**
Passiver i alt		**13.047.673**	**18.587.997**

Egenkapitalopgørelse 1. okt 2015 - 30. sep 2016

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	1.397.225	-949.995	572.230
Årets resultat			266.587	266.587
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi			-493.758	-493.758
Tilbageførte opskrivninger i året		-830.535		-830.535
Egenkapital, ultimo	125.000	566.690	-1.177.166	-485.476

Anpartskapitalen kr. 125.000 er fordelt i kapitalandele á kr. 1.000 og multipla heraf.

Der har ikke været ændringer i anpartskapitalen i de seneste 5 regnskabsår.

Noter

1. Skat af årets resultat

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Aktuel skat	-74.893	16.325
Regulering, udskudt skat	-6.103	-22.979
	-80.996	-6.654

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Anskaffelsessum primo	17.198.670
Årets afgang	-4.525.475
Anskaffelsessum ultimo	**12.673.195**
Opskrivninger primo	1.791.314
Årets afgang	-1.064.789
Opskrivninger ultimo	**726.525**
Af- og nedskrivning primo	1.371.149
Årets tilgang	92.010
Årets afgang	-262.656
Af- og nedskrivning ultimo	**-1.200.503**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**12.199.217**

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/10 2015 Gæld i alt kr.	30/9 2016 Gæld i alt kr.	Afdrag 2016/17 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitut	16.551.915	11.897.000	0	9.672.521
	16.551.915	**11.897.000**	**0**	**9.672.521**

Anden gæld

Anden gæld, under langfristede gældsforpligtelser, er den negative dagsværdi af beholdningen af renteswap med løbetid indtil ultimo 2039.

4. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er udlejning og køb/salg af fast ejendom, handel med værdipapirer og dermed beslægtet virksomhed.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en renteswapaftale, hvor markedsværdien er negativ med kr. 1.303.131.

Sambeskatning
Selskabet indgår i en koncernsambeskatning med Hejbo Invest ApS Fredericia som administrationsselskab. Selskabet hæfter for koncernens selskabsskatter m.v. i henhold til Selskabsskattelovens regler herom, samt for eventuel indeholdte kildeskatter på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gælden til realkreditinstituttet på kr. 11.897.000, er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af disse er pr. 30/9 2016 kr. 12.199.217.

Af de likvide midler er kr. 255.000 stillet til sikkerhed for selskabets gæld til pengeinstitut.