NRT INVEST ApS

Årsrapport
1. oktober 2013 - 30. september 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

27/02/2015

Flemming Nielsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger
Virksomhedsoplysninger 3

Påtegninger
Ledelsespåtegning 4

Erklæringer
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 5

Årsregnskab
Anvendt regnskabspraksis 7
Resultatopgørelse 10
Balance 11
Noter 13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	NRT INVEST ApS Bjergegade 54 7000 Fredericia	
	CVR-nr:	30274474
	Regnskabsår:	01/10/2013 - 30/09/2014
Bankforbindelse	Nordea Kolding Åpark 2 6000 Kolding	
Revisor	MOGENS PETERSEN STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB Vejlevej 5 7000 Fredericia DK Danmark	
	CVR-nr:	14119507
	P-enhed:	1000683332

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2013 – 30. september 2014 for NRT Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 07/11/2014

Direktion

Flemming Nielsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i NRT INVEST ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for NRT INVEST ApS for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014, der 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 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fredericia, 07/11/2014

M. Petersen
statsautoriseret revisor
MOGENS PETERSEN STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

GENERELT OM VÆRDIANSÆTTELSESPRINCIPPER

Indregning og måling
Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde sel-skabet, 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 påli-deligt.

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 årsregn-skabet 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 admini-stration.

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 sikringsaftaler.

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 resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Balance

Anlægsaktiver
Ejendomme måles til kostpris tillagt renoverings- og finansieringsomkostninger i ombygningsperio-den. Efter endt renovering måles ejendommene til dagsværdi, der defineres som værdien ved kredit-institutternes 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.

Ejendomme afskrives driftsøkonomisk ud fra følgende forventede levetider:

Bygninger	100 år

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 4,3%.

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

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

Driftsmidler	5 år
Andre anlæg	5-10 år
Låneomkostninger	30 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.600 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatop-gørelsen 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.

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 tilgodehavende selskabsskat.

Resultatopgørelse 1. okt 2013 - 30. sep 2014

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		**699.096**	**743.989**
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-127.287	-127.287
Resultat af ordinær primær drift		**571.809**	**616.702**
Andre finansielle indtægter	1	43.535	13.902
Øvrige finansielle omkostninger		-332.014	-319.248
Ordinært resultat før skat		**283.330**	**311.356**
Ekstraordinært resultat før skat		**283.330**	**311.356**
Skat af årets resultat	2	10.751	-144.537
Årets resultat		**294.081**	**166.819**
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	
Overført resultat		294.081	
I alt		**294.081**	

Balance 30. september 2014

Aktiver

	Note	2013/14	2012/13
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		17.347.713	17.475.000
Materielle anlægsaktiver i alt	**3**	**17.347.713**	**17.475.000**
Anlægsaktiver i alt		**17.347.713**	**17.475.000**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		63.599	74.219
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.016	298.726
Andre tilgodehavender		18.056	9.858
Periodeafgrænsningsposter		35.166	32.402
Tilgodehavender i alt		**119.837**	**415.205**
Likvide beholdninger		862.519	160.096
Omsætningsaktiver i alt		**982.356**	**575.301**
Aktiver i alt		**18.330.069**	**18.050.301**

Balance 30. september 2014

Passiver

	Note	2013/14	2012/13
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		1.068.143	1.068.143
Overført resultat		-921.669	-876.057
Egenkapital i alt	**4**	**271.474**	**317.086**
Hensættelse til udskudt skat		167.444	189.394
Hensatte forpligtelser i alt		**167.444**	**189.394**
Gæld til realkreditinstitutter		16.849.813	16.859.027
Anden gæld		619.766	280.073
Langfristede gældsforpligtelser i alt	**5**	**17.469.579**	**17.139.100**
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	36.437
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		77.773	0
Skyldig selskabsskat		11.199	77.773
Anden gæld		332.600	290.511
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**421.572**	**404.721**
Gældsforpligtelser i alt		**17.891.151**	**17.543.821**
Passiver i alt		**18.330.069**	**18.050.301**

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	3.648	13.900
Øvrige finansielle indtægter	39.887	2
	43.535	13.902

2. Skat af årets resultat

	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Aktuel skat	11.199	165.807
Regulering, udskudt skat	-21.950	-21.270
	-10.751	144.537

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	17.230.046
Kostpris ultimo	**17.230.046**
Opskrivninger primo	1.369.414
Opskrivninger ultimo	**1.369.414**
Af- og nedskrivning primo	-1.124.460
Årets tilgang	-127.287
Af- og nedskrivning ultimo	**-1.251.747**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**17.347.713**

4. Egenkapital i alt

	Anpartskapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.

Saldo primo	125.000	1.068.143	-876.057	317.086
Ændring i negativ dagsværdi af renteswap			-339.693	-339.693
Årets resultat			294.081	294.081
Egenkapital ultimo	**125.000**	**1.068.143**	**-921.669**	**271.474**

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.

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Afdrag 2013/14	30/9 2014 Gæld i alt	Afdrag 2014/15	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitut	0	16.849.813	0	15.666.712
	0	**16.849.813**	**0**	**15.666.712**

Anden gæld

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

6. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Hovedaktivitet

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

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en renteswapaftale, hvor markedsværdien er negativ med kr. 619.766.

Sambeskatning

Selskabet indgår i en koncernsambeskatning med Hejbo Invest ApS Fredericia som administra-tionsselskab. 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.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gælden til realkreditinstituttet på kr. 16.849.813, er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af disse er pr. 30/9 2014 kr. 17.347.713.

9. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Anpartskapitalen ejes af:
Hejbo Invest ApS Fredericia, Bjergegade 54 1.th., Fredericia
Rødberg Holding ApS, Bjergegade 39, Fredericia.
Thomsen Holding Fredericia ApS, Pontoppidansvej 14, Fredericia.