NRT INVEST ApS

Bertel Bruuns Vej 3
7000 Fredericia

Årsrapport
1. oktober 2016 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

02/07/2018

Peter Rødberg
Dirigent

(Urevideret)

Indhold

Virksomhedsoplysninger
Virksomhedsoplysninger 3

Påtegninger
Ledelsespåtegning 4

Erklæringer
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger 5

Ledelsesberetning
Ledelsesberetning 6

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:	01/10/2016 - 31/12/2017
Bankforbindelse	Nordea Skt. Clement Torv 2-6 8000 Aarhus C	
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 2016 – 31. december 2017 for NRT Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Det er min 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. oktober 2016 – 31. december 2017.

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

Hele egenkapitalen er tabt. Ledelsen forventer, at gældsforpligtelserne bliver nedskrevet i forbindelse med eventuelt salg af ejendomme, hvorfor årsrapporten er aflagt med fortsat drift for øje. På tidspunkt for aflæggelse af årsrapporten er der ikke indgået nogen aftaler endnu.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 28/06/2018

Direktion

Peter Rødberg

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i NRT Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for NRT Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 – 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fredericia, 28/06/2018

M. Petersen , mne9642
statsautoriseret revisor
MP REVISION STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR: 14119507

Ledelsesberetning

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold
Ledelsen vurderer årets resultat som utilfredsstillende.

Oplysning om egne kapitalandele
Selskabet ejer ikke egne kapitalandele.

Usikkerhed ved indregning og måling
Årsregnskabet er ikke påvirket af usikkerhed ved indregning og måling.

Usædvanlige forhold
Årsregnskabet er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Forventet udvikling
Selskabets ledelse forventer et utilfredsstillende resultat i det kommende regnskabsår, hvis der ikke indgås aftaler med kreditgivere.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning
Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt yderligere forhold, som forrykker vurderingen af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste
Der er foretaget sammendrag af posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre 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.

Andre eksterne omkostninger
Andre 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 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 resultatopgørel-sen med den del, der kan henføres til årets resultat.

BALANCEN

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. Nedskrivning af ejendomme foretages, når det skønnes, at værdien er faldet i regnskabsperioden pga. ændrede forudsætninger for indtjening i fremtiden.

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. 13.200 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 tilgodehavende selskabsskat.

Resultatopgørelse 1. okt. 2016 - 31. dec. 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		**358.061**	**579.045**
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-1.422.692	-273.739
Resultat af ordinær primær drift		**-1.064.631**	**305.306**
Andre finansielle indtægter		384.357	198.454
Øvrige finansielle omkostninger		-530.221	-318.169
Ordinært resultat før skat		**-1.210.495**	**185.591**
Skat af årets resultat	1	-187.961	80.996
Årets resultat		**-1.398.456**	**266.587**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.398.456	
I alt		**-1.398.456**	

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2016/17	2015/16
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		10.600.000	12.199.217
Materielle anlægsaktiver i alt	**2**	**10.600.000**	**12.199.217**
Anlægsaktiver i alt		**10.600.000**	**12.199.217**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.742	83.193
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.109	58.568
Udskudte skatteaktiver		0	3.074
Andre tilgodehavender		75.424	616
Periodeafgrænsningsposter		0	14.979
Tilgodehavender i alt		**89.275**	**160.430**
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	386.697
Værdipapirer og kapitalandele i alt		**0**	**386.697**
Likvide beholdninger		380.452	301.329
Omsætningsaktiver i alt		**469.727**	**848.456**
Aktiver i alt		**11.069.727**	**13.047.673**

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2016/17	2015/16
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		0	566.690
Overført resultat		-2.140.984	-1.177.166
Egenkapital i alt		**-2.015.984**	**-485.476**
Gæld til realkreditinstitutter		11.292.000	11.897.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		868.493	1.303.131
Langfristede gældsforpligtelser i alt	**3**	**12.160.493**	**13.200.131**
Gæld til realkreditinstitutter		605.000	0
Gæld til banker		13.584	0
Skyldig selskabsskat		25.052	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		281.582	333.018
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**925.218**	**333.018**
Gældsforpligtelser i alt		**13.085.711**	**13.533.149**
Passiver i alt		**11.069.727**	**13.047.673**

Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2016 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv.	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	566.690	-1.177.166	-485.476
Årets resultat			-1.398.456	-1.398.456
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi			434.638	434.638
Tilbageførte opskrivninger i året		-566.690		-566.690
Egenkapital, ultimo	125.000	0	-2.140.984	-2.015.984

Noter

1. Skat af årets resultat

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Aktuel skat	25.052	-74.893
Regulering af skatteaktiv	162.909	-6.103
	187.961	-80.996

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Anskaffelsessum primo	12.673.195
Periodens tilgang	550.000
Anskaffelsessum ultimo	**13.223.195**
Opskrivninger primo	726.525
Periodens afgang	-726.525
Opskrivninger ultimo	**0**
Af- og nedskrivning primo	1.200.503
Periodens tilgang	1.465.690
Periodens afgang	-42.998
Af- og nedskrivning ultimo	**-2.623.195**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**10.600.000**

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/10 2016 Gæld i alt kr.	31/12 2017 Gæld i alt kr.	Afdrag 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitut	**11.897.000**	**11.897.000**	**605.000**	**8.500.000**

Anden gæld

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

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en renteswapaftale, hvor markedsværdien er negativ med kr. 868.493.

Sambeskatning
Selskabet indgår i en koncernsambeskatning med Rødberg Holding ApS 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.

Koncernens skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Rødberg Holding ApS.

5. 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. 31/12 2017 kr. 10.600.000.

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