

Nørgaard Group Ltd. ApS

Beddingen 11, 2.

9000 Aalborg

CVR-nr. 26890276

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.02.2018

Dirigent

Navn: Per Avlskarl Nørgaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Nørgaard Group Ltd. ApS
Beddingen 11, 2.
9000 Aalborg

CVR-nr.: 26890276
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Per Avlskarl Nørgaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Nørgaard Group Ltd. ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 06.02.2018

Direktion

Per Avlskarl Nørgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Nørgaard Group Ltd. ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nørgaard Group Ltd. ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis 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 for 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 etiske 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller

Den uafhængige revisors erklæringer

vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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.

Aalborg, den 06.02.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Birner Sørensen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 11671

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet hovedformål er at eje kapitalandele i andre virksomheder, investeringsvirksomhed, handelsvirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har for regnskabsåret realiseret et resultat på 1.103 t.kr. mod 4.767 t.kr. i 2016.

Egenkapitalen udgør herefter 17.316 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		172.974	(31.737)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.244.319)	720.575
Af- og nedskrivninger	1	(22.158)	72.142
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>(250.555)</u>
Driftsresultat		(1.093.503)	510.425
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.077.026	4.466.822
Andre finansielle indtægter	2	15.192	7.036
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(227.556)</u>	<u>(59.751)</u>
Resultat før skat		771.159	4.924.532
Skat af årets resultat	4	<u>331.833</u>	<u>(157.532)</u>
Årets resultat		<u>1.102.992</u>	<u>4.767.000</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		105.800	103.400
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.077.026	4.466.822
Overført resultat		<u>(1.079.834)</u>	<u>196.778</u>
		<u>1.102.992</u>	<u>4.767.000</u>

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		8.052.163	6.475.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		949.146	918.565
Materielle anlægsaktiver under udførelse		500.000	0
Materielle anlægsaktiver	5	9.501.309	7.393.565
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		14.458.753	12.381.727
Finansielle anlægsaktiver	6	14.458.753	12.381.727
Anlægsaktiver		23.960.062	19.775.292
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		540.699	446.914
Udskudt skat		46.000	0
Tilgodehavende selskabsskat		64.000	58.000
Tilgodehavender		650.699	504.914
Likvide beholdninger		515.000	7.786
Omsætningsaktiver		1.165.699	512.700
Aktiver		25.125.761	20.287.992

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		13.598.753	11.521.727
Overført overskud eller underskud		3.486.101	4.565.935
Forslag til udbytte for regnskabsåret		105.800	103.400
Egenkapital		17.315.654	16.316.062
Udskudt skat		0	275.000
Hensatte forpligtelser		0	275.000
Bankgæld		4.750.243	3.012.317
Langfristede gældsforpligtelser		4.750.243	3.012.317
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		54.000	0
Bankgæld		2.167.395	496.997
Deposita		0	100.719
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		805.519	53.947
Anden gæld		17.950	17.950
Kortfristede gældsforpligtelser		3.059.864	684.613
Gældsforpligtelser		7.810.107	3.696.930
Passiver		25.125.761	20.287.992
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.
Egenkapital primo	125.000	11.521.727	4.565.935	103.400
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(103.400)
Årets resultat	0	2.077.026	(1.079.834)	105.800
Egenkapital ultimo	125.000	13.598.753	3.486.101	105.800
				I alt kr.
Egenkapital primo				16.316.062
Udbetalt ordinært udbytte				(103.400)
Årets resultat				1.102.992
Egenkapital ultimo				17.315.654

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	22.158	22.158
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	(94.300)
	22.158	(72.142)
	2017	2016
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	15.192	7.000
Renteindtægter i øvrigt	0	36
	15.192	7.036
	2017	2016
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	116.436	59.751
Øvrige finansielle omkostninger	111.120	0
	227.556	59.751
	2017	2016
	kr.	kr.
4. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	(332.000)	157.532
Regulering vedrørende tidligere år	167	0
	(331.833)	157.532

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.	Materielle anlægs- aktiver under udførelse kr.
5. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	5.230.681	947.523	0
Tilgange	7.552.164	52.739	500.000
Afgange	(4.730.682)	0	0
Kostpris ultimo	8.052.163	1.000.262	500.000
Af- og nedskrivninger primo	0	(28.958)	0
Årets afskrivninger	0	(22.158)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(51.116)	0
Dagsværdireguleringer primo	1.244.319	0	0
Årets dagsværdireguleringer	(1.244.319)	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.052.163	949.146	500.000

Selskabets investeringsejendom er et ejendomsprojekt på Beddingen, Aalborg.

Investeringsejendomme er jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen på 160 m² og er blevet færdiggjort ultimo december 2017. Ejendommen er endnu ikke udlejet, men vil ifølge mægler kunne udlejes til en m² pris pr. måned på 122 kr./m².

Ejendommen er værdiansat til 50.326 kr./m².

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.
6. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	860.000
Kostpris ultimo	860.000
Opskrivninger primo	11.521.727
Andel af årets resultat	2.077.026
Opskrivninger ultimo	13.598.753
Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.458.753

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:					
Movi Best A/S	Aalborg	A/S	70,0	19.597.261	2.876.239
Waterfront Property ApS	Aalborg	ApS	51,0	1.452.333	124.821
Sierra Blanca Development	Spanien	-	100,0	0	0

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på udbytter for disse selskaber.

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har kautioneret for dattervirksomhedernes realkreditgæld, som pr. 31.12.2017 udgør:

- MOVI BEST A/S, 23.313 t.kr.
- WaterFront Property ApS, 1.550 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på samlet 6.085 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebreve stillet til sikkerhed for ejerforeninger udgør 35 t.kr., medens ejerpantebreve til sikkerhed for bankgæld udgør 6.050 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i Nørgaard Group Ltd. ApS er deponeret sikringskonto med indestående 31.12.2017 på 515 t.kr.

Bankgælden i Nørgaard Group Ltd. ApS udgør 6.971 t.kr. pr. 31.12.2017, med en kreditramme på 6.735 t.kr.

Selskabet har via pengeinstitut stillet garanti for restkøbesummen på materielle anlæg under udførelse på 1.663 t.kr. pr. 31.12.2017.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 årsrapporten 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 regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører periodiserede lejeindtægter for regnskabsåret.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte udgifter på balance-tidspunktet.

Der afskrives ikke på materielle anlægsaktiver under udførelse. Når projektet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til anlægskartoteket og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.