

**Nørgaard Group Ltd. ApS**

**CVR-nr. 26890276**

**Olivenvej 16**

**9000 Aalborg**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14.03.2016

**Dirigent**

---

Navn: Per Nørgaard

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	10
Balance pr. 31.12.2015	11
Egenkapitalopgørelse for 2015	13
Noter	14

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Nørgaard Group Ltd. ApS  
Olivenvej 16  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 26890276  
Hjemsted: Aalborg  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Per Nørgaard

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Gøteborgvej 18  
9200 Aalborg SV

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Nørgaard Group Ltd. ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 14.03.2016

### Direktion

Per 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 01.01.2015 - 31.12.2015, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 14.03.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Birner Sørensen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje kapitalandele i andre virksomheder, investeringsvirksomhed, handelsvirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 2.288 t.kr. Egenkapitalen udgør herefter 10.996 t.kr.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet dagsværdi. Ledelsen har foretaget en værdiansættelse af ejendommen med vægt på beliggenhed, lejeforhold, alternative anvendelsesmuligheder samt en vurdering af markedssituationen på ejendomsmarkedet.

I den udstrækning markedsrenterne ændrer sig og en investors afkastkrav derved ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Værdiansættelsen er derfor behæftet med usikkerhed

### Begivenheder efter balancedagen

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

## 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.

### Væsentlig usikkerhed forbundet med indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet dagsværdi. Ledelsen har foretaget en værdiansættelse af ejendommen med vægt på beliggenhed, lejeforhold, alternative anvendelsesmuligheder samt en vurdering af markedssituationen på ejendomsmarkedet.

I den udstrækning markedsrenterne ændre sig og en investors afkastkrav derved ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Værdiansættelsen er derfor behæftet med usikkerhed.

### 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 lejeindtægter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

### 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.

### 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.

### 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).



## Anvendt regnskabspraksis

### 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
---	------

Andre anlægsaktiver omfatter bl.a. kunst. Scrapværdien udgør tkr. 593.

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

#### Investeringsejendomme

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

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Forbedringer tillægges kun ejendommenes værdi såfremt disse vurderes at medføre en stigning i ejendommenes handelsværdi. Øvrige reoveringsarbejder og lignende udgiftsføres ved første indregning. Som følge af at ejendommene er indregnet som investeringsejendomme, foretages der ikke afskrivninger.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større reoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen

## Anvendt regnskabspraksis

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

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

### 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.

### 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.

### Andre finansielle forpligtelser

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder for husleje.

## Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(3.015)</b>	<b>(7)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		523.743	0
Af- og nedskrivninger		<u>(6.800)</u>	<u>0</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>513.928</b>	<b>(7)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.869.189	2.516
Andre finansielle indtægter	2	42.738	101
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(18.632)</u>	<u>(2)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>2.407.223</b>	<b>2.608</b>
Skat af ordinært resultat	4	<u>(118.982)</u>	<u>(23)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.288.241</u></b>	<b><u>2.585</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		101.200	98
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.869.189	2.516
Overført resultat		<u>317.852</u>	<u>(29)</u>
		<b><u>2.288.241</u></b>	<b><u>2.585</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		6.579.980	1.326
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		653.723	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b><u>7.233.703</u></b>	<b><u>1.326</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		6.751.160	4.882
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b><u>6.751.160</u></b>	<b><u>4.882</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>13.984.863</u></b>	<b><u>6.208</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		26.087	1.893
Tilgodehavende selskabsskat	7	118.146	41
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>144.233</u></b>	<b><u>1.934</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>100.494</u></b>	<b><u>693</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>244.727</u></b>	<b><u>2.627</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>14.229.590</u></b>	<b><u>8.835</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		6.378.748	4.510
Overført overskud eller underskud		4.391.551	4.074
Forslag til udbytte for regnskabsåret		101.200	98
<b>Egenkapital</b>		<b><u>10.996.499</u></b>	<b><u>8.807</u></b>
Udskudt skat		117.468	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>117.468</u></b>	<b><u>0</u></b>
Bankgæld		3.000.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.000.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
Bankgæld		12.011	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.300	0
Skyldig selskabsskat		61.660	0
Anden gæld		34.652	28
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>115.623</u></b>	<b><u>28</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.115.623</u></b>	<b><u>28</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>14.229.590</u></b>	<b><u>8.835</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi- metode kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	4.509.559	4.073.699	98.400	8.806.658
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(98.400)	(98.400)
Årets resultat	0	1.869.189	317.852	101.200	2.288.241
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>6.378.748</b>	<b>4.391.551</b>	<b>101.200</b>	<b>10.996.499</b>

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommene er målt på baggrund af ejendommens normaliserede resultat før finansielle poster med et afkast på 4,04% til 4,64% pr. 31.12.2015 for boligudlejningsejendomme. En forøgelse af afkastkravet med 0,5% vil reducere dagsværdien med 1.125 t.kr.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	42.370	95
Renteindtægter i øvrigt	368	6
	<b>42.738</b>	<b>101</b>
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	18.632	2
	<b>18.632</b>	<b>2</b>
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>4. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	1.514	23
Ændring af udskudt skat	117.468	0
	<b>118.982</b>	<b>23</b>



## Noter

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	1.325.555	0
Tilgange	4.730.682	660.523
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.056.237</b>	<b>660.523</b>
Årets opskrivninger	774.298	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>774.298</b>	<b>0</b>
Årets nedskrivninger	(250.555)	0
Årets afskrivninger	0	(6.800)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(250.555)</b>	<b>(6.800)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.579.980</b>	<b>653.723</b>
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		350.000
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>350.000</b>
Opskrivninger primo		4.509.560
Opskrivninger		1.891.600
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b>6.401.160</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>6.751.160</b>
	<b>Hjemsted</b>	<b>Rets- form</b>
Dattervirksomheder:		<b>Ejer- andel %</b>
Movi Best A/S	Aalborg	A/S 70,00
Sierra Blanca Development	Spanien	N/A 100,00

## Noter

### 7. Tilgodehavende selskabsskat

Tilgodehavende selskabsskat udgør sambeskatningsbidrag.

### 8. Eventualforpligtelser

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

Den samlede forpligtelse er afsat som gæld i administrationselskabets årsrapport og udgør 62 t.kr. for 2015.

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har kautioneret for datterselskabets realkreditgæld, som udgør 21.896 t.kr. pr. balancedagen.

Til sikkerhed for pengeinstitutters mellemværende med Movi Best A/S og Nørgaard Group Ltd. ApS, er der taget pant i ejerpantebrev, t.kr. 13.000.

Til sikkerhed for gæld i ejendomme, er der sikret pant i investeringsejendomme på t.kr. 3.000.