

Nørgaard Group Ltd. ApS

Korsgade 46
9000 Aalborg
CVR-nr. 26890276

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 03.03.2017

Dirigent

Navn: Per Avlskarl Nørgaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Nørgaard Group Ltd. ApS
Korsgade 46
9000 Aalborg

CVR-nr.: 26890276
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Per Avlskarl Nørgaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gøteborgvej 18
9200 Aalborg SV

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 03.03.2017

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 01.01.2016 - 31.12.2016. 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 03.03.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Birner Sørensen

statsautoriseret revisor

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 4.767 t.kr. mod 2.288 t.kr. i 2015.

Egenkapitalen udgør herefter 16.316 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Bruttotab		(31.737)	(2)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		720.575	523
Af- og nedskrivninger	1	<u>(178.413)</u>	<u>(7)</u>
Driftsresultat		510.425	514
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.466.822	1.870
Andre finansielle indtægter	2	7.036	42
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(59.751)</u>	<u>(19)</u>
Resultat før skat		4.924.532	2.407
Skat af årets resultat	4	<u>(157.532)</u>	<u>(119)</u>
Årets resultat		<u>4.767.000</u>	<u>2.288</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		103.400	101
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		4.466.822	1.869
Overført resultat		<u>196.778</u>	<u>318</u>
		<u>4.767.000</u>	<u>2.288</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		6.475.000	6.580
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		918.565	654
Materielle anlægsaktiver	5	7.393.565	7.234
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		12.381.747	6.752
Finansielle anlægsaktiver	6	12.381.747	6.752
Anlægsaktiver		19.775.312	13.986
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		446.914	26
Tilgodehavende selskabsskat		58.000	56
Tilgodehavender		504.914	82
Likvide beholdninger		7.786	101
Omsætningsaktiver		512.700	183
Aktiver		20.288.012	14.169

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		11.521.727	6.379
Overført overskud eller underskud		4.565.935	4.392
Forslag til udbytte for regnskabsåret		103.400	101
Egenkapital		<u>16.316.062</u>	<u>10.997</u>
Udskudt skat		275.000	117
Hensatte forpligtelser		<u>275.000</u>	<u>117</u>
Bankgæld		3.000.000	3.000
Langfristede gældsforpligtelser		<u>3.000.000</u>	<u>3.000</u>
Bankgæld		509.314	12
Deposita		100.739	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	7
Anden gæld		86.897	36
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>696.950</u>	<u>55</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.696.950</u>	<u>3.055</u>
Passiver		<u>20.288.012</u>	<u>14.169</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	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	6.401.140	4.369.157	101.200
Ændring i regnskabspraksis	0	653.765	0	0
Korrigeret egenkapital primo	125.000	7.054.905	4.369.157	101.200
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(101.200)
Årets resultat	0	4.466.822	196.778	103.400
Egenkapital ultimo	125.000	11.521.727	4.565.935	103.400
				I alt kr.
Egenkapital primo				10.996.497
Ændring i regnskabspraksis				653.765
Korrigeret egenkapital primo				11.650.262
Udbetalt ordinært udbytte				(101.200)
Årets resultat				4.767.000
Egenkapital ultimo				16.316.062

Noter

	2016	2015
	kr.	t.kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	22.158	7
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	156.255	0
	178.413	7
	2016	2015
	kr.	t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	7.000	42
Renteindtægter i øvrigt	36	0
	7.036	42
	2016	2015
	kr.	t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	59.751	19
	59.751	19
	2016	2015
	kr.	t.kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	0	2
Ændring af udskudt skat	157.532	117
	157.532	119

Noter

	Investerings - ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	6.056.236	660.523
Tilgange	500.000	517.700
Afgange	<u>(1.325.555)</u>	<u>(230.700)</u>
Kostpris ultimo	<u>5.230.681</u>	<u>947.523</u>
Af- og nedskrivninger primo	0	(6.800)
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>(22.158)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>(28.958)</u>
Dagsværdireguleringer primo	523.744	0
Årets dagsværdireguleringer	<u>720.575</u>	<u>0</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>1.244.319</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>6.475.000</u>	<u>918.565</u>

Selskabets investeringsejendom er en privat lejelejlighed på 163 m² beliggende på Vestre Havnepromenade. Endvidere har selskabet i regnskabsåret investeret i et ejendomsprojekt, Beddingen, Aalborg.

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

Ejendommen på 163 m² er 100 % udlejet til privat beboelse til en m² pris pr. måned på 104 kr. Det er forudsat, at ejendommens udlejningsgrad i de kommende år er 100 %.

Afkast for ejendommen er 2,43 % pr. 31.12.2016. En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil reducere dagsværdien med 548 t.kr.

Ejendommen er værdiansat til 36.656 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	350.000
Tilgange	510.000
Kostpris ultimo	860.000
Opskrivninger primo	6.401.160
Ændring i anvendt regnskabspraksis	653.765
Årets opskrivninger	4.466.822
Opskrivninger ultimo	11.521.747
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.381.747

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:					
Movi Best A/S	Aalborg	A/S	70,0	16.721.022	9.142.558
Waterfront Property ApS	Aalborg	ApS	51,0	1.327.512	327.512
Sierra Blanca Development	Spanien	-	100,0	0	0

7. Eventualforpligtelser

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

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har kautioneret for dattervirksomhedernes realkreditgæld, som udgør 23.369 t.kr. pr. 31.12.2016.

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

Til sikkerhed for gæld i ejendomme, er der pant i ejerpantebrev nom 3.000 t.kr.

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 lejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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 ejendommenes 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.

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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder for husleje.