

---

# ***Udviklingselskabet Nordals Ferieresort P/S***

Alsion 2, 6400 Sønderborg

## **Årsrapport for 2018**

---

CVR-nr. 38 25 00 86

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 13/3 2019

Niels Feerup  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsregnskabet 10

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Udviklingselskabet Nordals Ferieresort P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 13. marts 2019

## Direktion

Niels Feerup

## Bestyrelse

Kjeld Jørgen Kückelhahn  
formand

Erik Lauritzen  
næstformand

Peter Johan Mads Clausen

Bent Jensen

Per Egebæk Have

Carsten Borchert

Stephan Kleinschmidt

Stefan Lydal

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partnerne i Udviklingselskabet Nordals Ferieresort P/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Udviklingselskabet Nordals Ferieresort P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften;

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Sønderborg, den 13. marts 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Flemming Callesen  
statsautoriseret revisor  
mne18489

Jesper Hansen  
statsautoriseret revisor  
mne30192

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Udviklingselskabet Nordals Ferieresort P/S Alsion 2 6400 Sønderborg  CVR-nr.: 38 25 00 86 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 29. november 2016 Regnskabsår: 2. regnskabsår Hjemstedskommune: Sønderborg
<b>Bestyrelse</b>	Kjeld Jørgen Kückelhahn, formand Erik Lauritzen Peter Johan Mads Clausen Bent Jensen Per Egebæk Have Carsten Borchert Stephan Kleinschmidt Stefan Lydal
<b>Direktion</b>	Niels Feerup
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ellegårdvej 25 6400 Sønderborg
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank

## **Ledelsesberetning**

Årsrapporten for Udviklingsselskabet Nordals Ferieresort P/S for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at udvikle masterplan og forretningsplan for etableringen af et attraktivt ferieresort på Nordals og efterfølgende finde og sælge projektet til en eller flere slutinvestorer, der ønsker at etablere og drive ferieresortet. Selskabet kan efter bestyrelsens godkendelse udføre hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på DKK 7.892.282, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 10.197.382.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2018 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-5.452.767</b>	<b>-4.761.561</b>
Personaleomkostninger	1	-2.391.889	-1.144.719
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-7.844.656</b>	<b>-5.906.280</b>
Finansielle omkostninger	2	-47.626	-4.056
<b>Resultat før skat</b>		<b>-7.892.282</b>	<b>-5.910.336</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-7.892.282</b>	<b>-5.910.336</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-7.892.282	-5.910.336
		<b>-7.892.282</b>	<b>-5.910.336</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
Andre tilgodehavender		189.132	203.574
Periodeafgrænsningsposter		24.438	4.042
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>213.570</u></b>	<b><u>207.616</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>13.795.043</u></b>	<b><u>18.388.795</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>14.008.613</u></b>	<b><u>18.596.411</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>14.008.613</u></b>	<b><u>18.596.411</u></b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		24.000.000	24.000.000
Overført resultat		-13.802.618	-5.910.336
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>10.197.382</b>	<b>18.089.664</b>
Andre hensættelser	4	2.700.000	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.700.000</b>	<b>0</b>
Kreditinstitutter		24.209	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		776.125	335.431
Anden gæld		310.897	171.316
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.111.231</b>	<b>506.747</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.111.231</b>	<b>506.747</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.008.613</b>	<b>18.596.411</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

## Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.934.764	1.038.454
Pensioner	450.000	105.000
Andre omkostninger til social sikring	5.230	1.265
Andre personaleomkostninger	1.895	0
	<b>2.391.889</b>	<b>1.144.719</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	47.626	4.056
	<b>47.626</b>	<b>4.056</b>
<b>3 Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	Overført resultat
	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	24.000.000	-5.910.336
Årets resultat	0	-7.892.282
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>24.000.000</b>	<b>-13.802.618</b>
	<b>10.197.382</b>	

## Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	DKK	DKK
<b>4 Andre hensættelser</b>		
Selskabet har indgået aftale med Museum Sønderjylland om arkæologisk screening. Arbejdet udføres i 2018 og 2019. Museet fremsender først regning ved arbejdets afslutning. Beløb er indregnet på baggrund af indgået kontrakt med Museum Sønderjylland, hvorefter skønsmæssigt halvdelen af beløbet er indregnet i 2018.		
Andre hensættelser	2.700.000	0
	<b>2.700.000</b>	<b>0</b>
Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:		
Inden for 1 år	2.700.000	0
	<b>2.700.000</b>	<b>0</b>

## 5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:

Inden for 1 år	112.632	93.860
Mellem 1 og 5 år	131.404	244.036
	<b>244.036</b>	<b>337.896</b>

### Andre eventualforpligtelser

Jf. note 4 er der indgået aftale om udgravning m.m. Der er alene indregnet et skøn over omkostninger der kan henføres til 2018. Arbejdet fortsættes i 2019, hvorved yderligere forpligtelser vil opstå.

Herudover er der ingen sikkerhedsstillelser pr. 31.12.2018.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Udviklingselskabet Nordals Ferieresort P/S for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Ved salg af varer og ydelser indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder projektudviklingsomkostninger, omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Bruttofortjeneste

Bruttoresultatet opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Selskabet er skattemæssigt transparent, og dermed ikke selvstændigt skattepligtig, hvorfor der ikke i årsrapporten er indregnet skat.

## Balancen

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.