



## Nordic Quality Properties ApS

Råensvej 1  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 38316125

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
17.06.2022

---

**Christian Jørgensen Storinggaard**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Nordic Quality Properties ApS

Råensvej 1

9000 Aalborg

CVR-nr.: 38316125

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Bestyrelse

Jesper Bødker Christensen

Kim Rasmussen

Christian Jørgensen Storinggaard

## Direktion

Christian Jørgensen Storinggaard

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Nordic Quality Properties 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 17.06.2022

## Direktion

**Christian Jørgensen Storinggaard**

## Bestyrelse

**Jesper Bødker Christensen**

**Kim Rasmussen**

**Christian Jørgensen Storinggaard**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Nordic Quality Properties ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nordic Quality Properties ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

### **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 vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Aalborg, den 17.06.2022

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Lars Birner Sørensen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne11671

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at udvikle og opføre modelbyggeri til brug ved byggeprojekter.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 3.966 t.kr., hvorefter selskabet har negativ egenkapital på 5.921 t.kr. Udviklingsaktivitet er i året frasolgt, selskabets aktivitet vil fremover består i udbredelse af udviklede byggemoduler til brug for ejendomsudvikling.

Selskabet er fortsat omfattet af selskabslovens bestemmelser om kapitaltab. Det er af ledelsens forventning, at selskabet gennem fremtidig indtjening kan reetablere selskabskapitalen.

# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(1.368.097)</b>	<b>(1.530.717)</b>
Af- og nedskrivninger		0	(196.914)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(1.368.097)</b>	<b>(1.727.631)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(1.326.684)	0
Andre finansielle indtægter	2	140.304	0
Andre finansielle omkostninger	3	(1.000.610)	(256.161)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(3.555.087)</b>	<b>(1.983.792)</b>
Skat af årets resultat		(410.978)	452.254
<b>Årets resultat</b>		<b>(3.966.065)</b>	<b>(1.531.538)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(3.966.065)	(1.531.538)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(3.966.065)</b>	<b>(1.531.538)</b>



# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Færdiggjorte udviklingsprojekter	5	0	3.741.361
<b>Immaterielle aktiver</b>	4	<b>0</b>	<b>3.741.361</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
<b>Finansielle aktiver</b>	6	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>3.741.361</b>
Varer under fremstilling		352.101	1.914.344
<b>Varebeholdninger</b>		<b>352.101</b>	<b>1.914.344</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		28.661.266	0
Andre tilgodehavender	7	1.179.800	2.172.663
Tilgodehavende skat		0	685.948
<b>Tilgodehavender</b>		<b>29.841.066</b>	<b>2.858.611</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>10.238</b>	<b>117.436</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>30.203.405</b>	<b>4.890.391</b>
<b>Aktiver</b>		<b>30.203.405</b>	<b>8.631.752</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for udviklingsomkostninger		0	2.918.262
Overført overskud eller underskud		(5.970.841)	(4.923.038)
<b>Egenkapital</b>		<b>(5.920.841)</b>	<b>(1.954.776)</b>
Udskudt skat		0	223.358
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>223.358</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		111.555	376.770
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	8	32.966.358	9.986.400
Anden gæld	9	3.046.333	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>36.124.246</b>	<b>10.363.170</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>36.124.246</b>	<b>10.363.170</b>
<b>Passiver</b>		<b>30.203.405</b>	<b>8.631.752</b>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	10		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for udviklings- omkostninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	2.918.262	(4.923.038)	(1.954.776)
Overført til reserver	0	(2.918.262)	2.918.262	0
Årets resultat	0	0	(3.966.065)	(3.966.065)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>0</b>	<b>(5.970.841)</b>	<b>(5.920.841)</b>

# Noter

## 1 Going concern

Årets resultat udviser et underskud på 3.966 t.kr., hvorefter selskabet har negativ egenkapital på 5.921 t.kr. Aktiviteten i selskabet er under opbygning, hvilket afspejles i selskabets driftsresultat.

Selskabet er fortsat omfattet af selskabslovens bestemmelser om kapitaltab. Det er af ledelsens forventning, at selskabet gennem fremtidig indtjening kan reetablere selskabskapitalen.

## 2 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	140.304	0
	<b>140.304</b>	<b>0</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	999.958	256.161
Øvrige finansielle omkostninger	652	0
	<b>1.000.610</b>	<b>256.161</b>

## 4 Immaterielle aktiver

	Færdiggjorte udviklings- projekter kr.
Kostpris primo	3.938.275
Afgange	(3.938.275)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(196.914)
Tilbageførsel ved afgang	196.914
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>

## 5 Udviklingsprojekter

Udviklingsprojekter omfatter udvikling og test af modulbyggeri. Udviklingsprojektet er i 2021 solgt til Rams ApS.

## 6 Finansielle aktiver

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	1.326.684
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.326.684</b>
Årets nedskrivninger	(1.326.684)
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.326.684)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>

<b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel %</b>
Rams ApS	Aalborg	100,00

## 7 Andre tilgodehavender

I regnskabsposten er indregnet 1.180 t.kr. vedrørende deponeret købesum for køb af unoterede anparter. Købet er gennemført i 2022.

## 8 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse

Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse omfatter gæld til SEBC Holding ApS.

## 9 Anden gæld (kortfristet)

Anden gæld vedrør skyldig moms pr. 31.12.2021, grundet salg af moduler.

## 10 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

# 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.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling

Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling omfatter regnskabsårets formindskelser eller forøgelser af lagre af færdigvarer og varer under fremstilling. I posten indgår sædvanlige nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger. Ændringer i råvarelagre indgår i posten omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af immaterielle aktiver.

### 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 renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger til virksomhedsdeltagere og ledelse.

## 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 tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Immaterielle rettigheder mv.

Immaterielle rettigheder mv. omfatter færdiggjorte udviklingsprojekter.

Udviklingsprojekter vedrørende produkter og processer, der er klart definerede og identificerbare, hvor den tekniske udnyttelsesgrad, tilstrækkelige ressourcer og et potentielt fremtidigt marked eller udviklingsmulighed i virksomheden kan påvises, og hvor det er hensigten at fremstille, markedsføre eller anvende det pågældende produkt eller den pågældende proces, indregnes som immaterielle aktiver. Øvrige udviklingsomkostninger indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen, når omkostningerne afholdes. Ved indregning af udviklingsprojekter som immaterielle aktiver bindes et beløb svarende til de afholdte omkostninger med fradrag af udskudt skat på egenkapitalen under reserve for udviklingsomkostninger, der nedbringes i takt med af- og nedskrivninger på udviklingsprojekterne.

Kostprisen for udviklingsprojekter omfatter omkostninger, herunder afskrivninger, der direkte og indirekte kan henføres til udviklingsprojekterne.

Færdiggjorte udviklingsprojekter afskrives lineært over den forventede brugstid, der fastsættes ud fra en konkret vurdering af det enkelte udviklingsprojekt. Hvis brugstiden ikke kan skønnes pålideligt, fastsættes den til 10 år. For udviklingsprojekter, der er beskyttet af immaterielle rettigheder, udgør den maksimale afskrivningsperiode restløbetiden for de pågældende rettigheder. De anvendte afskrivningsperioder udgør 5 år.

Immaterielle rettigheder mv. nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### 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. Der henvises til ovenstående afsnit om virksomhedssammenslutninger for nærmere omtale af praksis ved erhvervelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

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.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationseværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

### **Tilgodehavender**

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

### **Tilgodehavende og skyldig skat**

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 bankindeståender.

### **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.