

## **Nørgaard Ejendomme A/S**

v/Lasse Nørgaard  
Gilleleje Hovedgade 44 A  
3250 Gilleleje

CVR-nr. 33879172

### **Årsrapport for 2013**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den / 2014

---

Lasse Nørgaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomheden**

Nørgaard Ejendomme A/S  
v/Lasse Nørgaard  
Gilleleje Hovedgade 44 A  
3250 Gilleleje

Telefon

25278008

CVR-nr.

33879172

Stiftelsesdato

30. august 2011

Regnskabsår

1. januar 2013 - 31. december 2013

### **Bestyrelse**

Niels Østergaard Larsen, Formand  
Lasse Nikolaj Nørgaard  
Line Julie Nørgaard

### **Direktion**

Lasse Nikolaj Nørgaard, Direktør

### **Revisor**

Døssing & Partnere, Revisionsinteressentskab  
Trollesminde Kontorpark  
Roskildevej 12 A  
3400 Hillerød  
CVR-nr.: 54879911

## **Ledespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 for Nørgaard Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gilleleje, den 20. juni 2014

### **Direktion**

Lasse Nikolaj Nørgaard  
Direktør

### **Bestyrelse**

Niels Østergaard Larsen  
Formand

Lasse Nikolaj Nørgaard

Line Julie Nørgaard

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Til kapitalejerne i Nørgaard Ejendomme A/S

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nørgaard Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på note 7 i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed om going concern på grund af årets negative resultat. Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift for øjet, idet ledelsen forventer reetablering af kapitalen ved egen indtjening indenfor få år. Vi er enige i denne betragtning.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hillerød, den 20. juni 2014

**DØSSING & PARTNERE**

*Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer*

Anders Nyberg  
registreret revisor

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje grunde og bygninger med videresalg for øje.

### **Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 udviser et resultat på kr. -1.359.308, og virksomhedens balance pr. 31. december 2013 udviser en balancesum på kr. 4.739.501, og en egenkapital på kr. -355.318.

Selskabet har tabt hele sin kapital. Der henvises til note 7, hvor usikkerheden om fortsat drift er nærmere beskrevet.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### **Virksomhedens forventede udvikling**

Der forventes en positiv udvikling i virksomhedens aktiviteter i det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Nørgaard Ejendomme A/S for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Visse finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

#### Nettoomsætning

Indtægter ved salg af ejendomme indgår i omsætningen på tidspunktet for overtagelsesdagen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Indtægter fra entreprisekontrakter indregnes som omsætning i takt med at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider:

#### Brugstid

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger, som består af handelsejendomme, måles til kostpris eller til nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

#### Entreprisekontrakter

Igangværende entreprisekontrakter måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien opgøres på grundlag af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres på grundlag af de medgåede omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger.

Frdrag for tab opgøres som det samlede forventede tab på kontrakten uanset den faktiske udførte andel.

Værdien af de enkelte igangværende leverancer med fradrag af acontofaktureringer klassificeres som tilgodehavender, såfremt beløbene er positive, og som gæld, såfremt beløbene er negative.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Hensatte forpligtelser**

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2013	2011/2012
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>-1.145.153</b>	<b>564.871</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-55.900	-23.124
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1.201.053</b>	<b>541.747</b>
Andre finansielle indtægter		19	934
Andre finansielle omkostninger		-169.949	-132.291
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.370.983</b>	<b>410.390</b>
Skat af årets resultat	2	11.675	-106.400
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.359.308</b>	<b>303.990</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år		303.990	0
Årets resultat		-1.359.308	303.990
<b>Til disposition</b>		<b>-1.055.318</b>	<b>303.990</b>
<b>Fordeling af resultat</b>			
Overført resultat		-1.055.318	303.990
<b>Fordelt</b>		<b>-1.055.318</b>	<b>303.990</b>

## Balance pr. 31. december 2013

	Note	2013	2011/2012
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		200.476	256.376
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>200.476</b>	<b>256.376</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>200.476</b>	<b>256.376</b>
Råvarer og hjælpematerialer		0	921.042
<b>Varebeholdninger</b>		<b>0</b>	<b>921.042</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1.395.668
Igangværende arbejder for fremmed regning	3	4.307.477	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		190.088	0
Andre tilgodehavender		41.460	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.539.025</b>	<b>1.395.668</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.539.025</b>	<b>2.316.710</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.739.501</b>	<b>2.573.086</b>

## Balance pr. 31. december 2013

	Note	2013	2011/2012
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overkurs ved emission		200.000	200.000
Overført resultat		-1.055.318	303.990
<b>Egenkapital</b>	4	<b>-355.318</b>	<b>1.003.990</b>
Hensættelser til udskudt skat		0	11.675
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>11.675</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		123.964	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>123.964</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		35.111	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		2.911.282	1.237.078
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.855.072	149.909
Selskabsskat		98.798	98.798
Anden gæld		19.236	26.871
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		51.356	44.765
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.970.855</b>	<b>1.557.421</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.094.819</b>	<b>1.557.421</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.739.501</b>	<b>2.573.086</b>
Ejerskab	6		
Usikkerhed om going concern	7		
Eventualforpligtelser	8		

## Noter

### 1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	-55.900	-23.124
<b>Af- og nedskrivninger i alt</b>	<b>-55.900</b>	<b>-23.124</b>

### 2. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	0	-94.725
Regulering af udskudt skat	11.675	-11.675
<b>Årets skat i alt</b>	<b>11.675</b>	<b>-106.400</b>

### 3. Igangværende arbejder for fremmed regning

Salgsværdi af udført arbejde	4.307.477	0
<b>Nettoværdi af igangværende arbejder</b>	<b>4.307.477</b>	<b>0</b>

*Igangværende arbejder er klassificeret således i balancen:*

Nettotilgodehavender	4.307.477	0
	<b>4.307.477</b>	<b>0</b>

### 4. Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	500.000	200.000	303.990	1.003.990
Forslag til årets resultatdisponering			-1.359.308	-1.359.308
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>200.000</b>	<b>-1.055.318</b>	<b>-355.318</b>

Virksomhedskapitalen sammensættes af 500 aktier á kr. 1.000.

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen den 30. august 2011.

### 5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	123.964	35.111	0
	<b>123.964</b>	<b>35.111</b>	<b>0</b>

### 6. Ejerskab

Selskabet har følgende kapitalejere registreret i ejerfortegnelse med en ejerandel over 5 %:  
Nørgaard & Larsen A/S, Gilleleje Hovedgade 44 A, 3250 Gilleleje

### 7. Usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt hele sin aktiekapital som følge af årets negative resultat. Selskabets ledelse har i 2014 indgået en samarbejdsaftale med ekstern part, hvor honoreringen heraf vil aflede et positivt resultat i 2014 og derved er der en forventning om, at egenkapitalen blive reetableret indenfor en kort årrække. På den baggrund vurderer selskabets ledelse, at årsregnskabet kan aflægges under forudsætning af fortsat drift.

## Noter

### **8. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Nørgaard & Larsen A/S, der er administrationsselskab i sambeskatningen.