

**Norex Invest A/S**  
**CVR-nr. 30087453**

**Årsrapport 2012**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 21.06.2013.

**Dirigent**

---

Navn: Benny Bach Pedersen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2012	10
Balance pr. 31.12.2012	11
Egenkapitalopgørelse for 2012	13
Noter	14

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Norex Invest A/S  
Vandmanden 10H  
9200 Aalborg SV

CVR-nr.: 30087453

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

### **Bestyrelse**

Poul Thorup, formand  
Benny Bach Pedersen  
Henrik Bøgeskov Lolholm

### **Direktion**

Benny Bach Pedersen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Gøteborgvej 18  
9200 Aalborg SV

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for Norex Invest A/S.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 31.05.2013

### Direktion

Benny Bach Pedersen

### Bestyrelse

Poul Thorup  
formand

Benny Bach Pedersen

Henrik Bøgeskov Lolholm

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Norex Invest A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Norex Invest A/S for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, 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 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 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. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold skal vi henviser til note 10 om "varebeholdninger", hvori ledelsen redegør for, at der er betydelig usikkerhed vedrørende værdiansættelsen af selskabets portefølje af ejendomme. Vi henviser endvidere til note 1 om "going concern", hvori ledelsen oplyser, at selskabet har en stram likviditet, og at der i samråd med selskabets bankforbindelse er lagt en plan for at nedbringe selskabets investeringer og gæld i det kommende år.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Aalborg, den 31.05.2013

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Birner Sørensen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er handel med ejendomme og udvikling af ejendomme samt ejerskab af aktier i datterselskaber.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et underskud på 16.000 t.kr., og egenkapitalen pr. 31.12.2011 udgør ÷34.528 t.kr. Årets resultat er negativt påvirket af større tab på ejendomshandler.

Årets resultat er ikke tilfredsstillende. Resultatet er påvirket betydeligt af iværksættelse af en omfattende strategisk handlingsplan, der medfører en fremtidig kraftig reduktion/omlægning af koncernens egen beholdning af ejendomme og projekter, hvor koncernledelsen får ressourcer fri til at koncentrere sig om indbringende formidlingsopgaver samt brug af know-how inden for fast ejendom og liebhaveri.

Selskabskapitalen er tabt. Selskabet understøttes finansielt af BBP Holding ApS for det kommende år.

Selskabet har en stram likviditet, og i samråd med selskabets bankforbindelser er der lagt en plan for at nedbringe selskabets investeringer og gæld i det kommende år.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der er efter ledelsens opfattelse en betydelig usikkerhed vedrørende værdiansættelsen af selskabets portefølje af ejendomme.

### 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Koncernregnskab**

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

### **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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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 og eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med de indtjenes.

#### **Andre eksterne omkostninger**

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

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle 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 og immaterielle anlægsaktiver.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### 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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

3-5 år

## Anvendt regnskabspraksis

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

### 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.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

### 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.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter selskabets beholdninger af ejendomme. Beholdninger af ejendomme måles ved første indregning til kostpris og derefter til nettorealiseringsværdi.

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

Opskrivninger i forhold til kostprisen foretages over egenkapitalen, mens nedskrivninger i forhold til kostpris foretages over resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavende og skyldig selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til kursværdi.

### **Operationelle leasingaftaler**

Leasingydelse vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

## Resultatopgørelse for 2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(13.321.944)</b>	<b>(17.614)</b>
Personaleomkostninger	2	(985.537)	(2.524)
Af- og nedskrivninger	3	<u>(148.319)</u>	<u>(219)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(14.455.800)</b>	<b>(20.357)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		12.192	(212)
Andre finansielle indtægter	4	384.133	737
Andre finansielle omkostninger	5	<u>(3.243.986)</u>	<u>(3.970)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(17.303.461)</b>	<b>(23.802)</b>
Skat af ordinært resultat	6	<u>1.309.038</u>	<u>138</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(15.994.423)</u></b>	<b><u>(23.664)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(15.994.423)</u>	<u>(23.664)</u>
		<b>(15.994.423)</b>	<b>(23.664)</b>

**Balance pr. 31.12.2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		255.200	405
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<u>255.200</u>	<u>405</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		238.565	227
Udskudt skat	9	107.000	107
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	8	<u>345.565</u>	<u>334</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>600.765</u>	<u>739</u>
Fremstillede varer og handelsvarer		28.850.000	42.820
<b>Varebeholdninger</b>	10	<u>28.850.000</u>	<u>42.820</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		104.516	18
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.853.457	7.407
Andre tilgodehavender		2.380.309	3.403
Tilgodehavende selskabsskat		1.309.038	116
Periodeafgrænsningsposter		75.622	389
<b>Tilgodehavender</b>		<u>10.722.942</u>	<u>11.333</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>12.442</u>	<u>4</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>39.585.384</u>	<u>54.157</u>
<b>Aktiver</b>		<u>40.186.149</u>	<u>54.896</u>

**Balance pr. 31.12.2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	11	5.500.000	5.500
Overført overskud eller underskud		<u>(40.027.608)</u>	<u>(24.033)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(34.527.608)</u></b>	<b><u>(18.533)</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		14.010.256	16.700
Bankgæld		13.482.254	17.442
Leverandører af varer og tjenesteydelser		703.933	456
Gæld til tilknyttede virksomheder		34.508.066	34.463
Anden gæld		<u>12.009.248</u>	<u>4.368</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>74.713.757</u></b>	<b><u>73.429</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>74.713.757</u></b>	<b><u>73.429</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>40.186.149</u></b>	<b><u>54.896</u></b>
Going concern	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Ejerforhold	13		
Koncernforhold	14		

**Egenkapitalopgørelse for 2012**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	5.500.000	(24.840.397)	(19.340.397)
Øvrige egenkapitalposter	0	807.212	807.212
Årets resultat	0	(15.994.423)	(15.994.423)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>5.500.000</b>	<b>(40.027.608)</b>	<b>(34.527.608)</b>

## Noter

### 1. Going concern

Selskabet har en stram likviditet, og i samråd med selskabets bankforbindelser er der lagt en plan for at nedbringe selskabets investeringer og gæld i det kommende år.

	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>t.kr.</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gager og løn	968.093	2.498
Andre omkostninger til social sikring	17.444	26
	<u>985.537</u>	<u>2.524</u>
	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>t.kr.</u>
<b>3. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	148.319	219
	<u>148.319</u>	<u>219</u>
	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>t.kr.</u>
<b>4. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	327.876	456
Renteindtægter i øvrigt	56.257	281
	<u>384.133</u>	<u>737</u>
	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>t.kr.</u>
<b>5. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.717.848	1.210
Renteomkostninger i øvrigt	1.306.537	2.715
Valutakursreguleringer	68.594	0
Gældseftergivelse o.l.	0	43
Øvrige finansielle omkostninger	151.007	2
	<u>3.243.986</u>	<u>3.970</u>
	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>t.kr.</u>
<b>6. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	(1.309.038)	(116)
Regulering vedrørende tidligere år	0	(22)
	<u>(1.309.038)</u>	<u>(138)</u>

## Noter

	<b>Andre anlæg, driftsmateri- el og inven- tar kr.</b>		
<b>7. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo		1.580.171	
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>1.580.171</b>	
Af- og nedskrivninger primo		(1.176.652)	
Årets afskrivninger		(148.319)	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(1.324.971)</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>255.200</b>	
	<b>Kapitalande- le i tilknytte- de virksom- heder kr.</b>	<b>Udskudt skat kr.</b>	
<b>8. Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	250.000	107.000	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>250.000</b>	<b>107.000</b>	
Nedskrivninger primo	(23.627)	0	
Andel af årets resultat	12.192	0	
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(11.435)</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>238.565</b>	<b>107.000</b>	
	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejer- andel %</b>
Dattervirksomheder:			
Norex I af 12 december 2007 ApS	Aalborg	ApS	100,00
Norex II af 12 december 2007 ApS	Aalborg	ApS	100,00
		<b>2012 kr.</b>	<b>2011 t.kr.</b>
<b>9. Udskudt skat</b>			
Materielle anlægsaktiver		107.000	107
		<b>107.000</b>	<b>107</b>

## Noter

### 10. Varebeholdninger

Der er efter ledelsens opfattelse en betydelig usikkerhed vedrørende værdiansættelsen af selskabets portefølje af ejendomme.

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
<b>11. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære aktier	55.000	100,00	5.500.000
	<u>55.000</u>		<u>5.500.000</u>
			<u>2012 kr.</u>
<b>Bevægelser i virksomhedskapitalen</b>			
Virksomhedskapital primo			5.000.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>			<u>5.000.000</u>

### 12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 35.086 t.kr.

### 13. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Norex Group ApS, Aalborg

### 14. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

BBP Holding ApS, Aalborg