

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

**Årsrapport 2013**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.05.2014

**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 2013	10
Balance pr. 31.12.2013	11
Egenkapitalopgørelse for 2013	13
Noter	14

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Norex Invest A/S  
Vandmanden 10H  
9200 Aalborg SV

CVR-nr.: 30087453

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

### **Bestyrelse**

Henrik Bøgeskov Lolholm, formand  
Maj-Britt Bundgaard  
Benny Bach Pedersen

### **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 01.01.2013 - 31.12.2013 for Norex Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 27.05.2014

### Direktion

Benny Bach Pedersen

### Bestyrelse

Henrik Bøgeskov Lolholm  
formand

Maj-Britt Bundgaard

Benny Bach Pedersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Norex Invest A/S

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Norex Invest A/S for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, 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 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold skal vi henvise til note 1 om ”going concern”, hvori ledelsen oplyser, at selskabet har en stram likviditet, og at der i samråd med selskabets bankforbindelse videreføres en langsigtet plan for at nedbringe selskabets investeringer og gæld i de 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 27.05.2014

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Birner Sørensen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er handel med ejendomme og liebhaveri.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et underskud på 4.458 t.kr. Årets resultat er påvirket af en nedskrivning af beholdninger af varer med 4.365 t.kr. Egenkapitalen pr. 31.12.2013 udgør ÷38.986 t.kr. Den negative egenkapital skal ses i sammenhæng med koncernintern gæld på 32,4 mio.kr.

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

Selskabet har en stram likviditet, og i samråd med selskabets bankforbindelse videreføres en langsigtet plan for at nedbringe selskabets investeringer og gæld i de kommende år.

Der forventes en væsentlig bedre indtjening i det kommende år, baseret på indgåede handler i 2014.

### 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.

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 og eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Øvrige indtægter 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 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 virksomheders 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 kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering aktivernes forventede brugstider:

Andre anlægs, driftsmateriel og inventar

3-5 år

## Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvendingsværdi, 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 modervirksomhedens 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 handelsejendomme, byggegrunde, både, biler mv. Varebeholdninger 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, der er 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 låneoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til kursværdi

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

## Resultatopgørelse for 2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(3.089.968)</b>	<b>(13.316)</b>
Personaleomkostninger	2	(355.238)	(986)
Af- og nedskrivninger	3	<u>(49.200)</u>	<u>(149)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(3.494.406)</b>	<b>(14.451)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	12
Andre finansielle indtægter	4	826.080	384
Andre finansielle omkostninger	5	<u>(1.964.003)</u>	<u>(3.248)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(4.632.329)</b>	<b>(17.303)</b>
Skat af ordinært resultat	6	<u>174.191</u>	<u>1.309</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(4.458.138)</u></b>	<b><u>(15.994)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(4.458.138)</u>	<u>(15.994)</u>
		<b><u>(4.458.138)</u></b>	<b><u>(15.994)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	255
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>0</b>	<b>255</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	238
Udskudt skat		107.000	107
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>107.000</b>	<b>345</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>107.000</b>	<b>600</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		2.555.000	28.850
<b>Varebeholdninger</b>		<b>2.555.000</b>	<b>28.850</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		53.817	105
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.178.406	6.854
Andre tilgodehavender		3.930.396	2.381
Tilgodehavende selskabsskat		174.191	1.309
Periodeafgrænsningsposter		42.158	76
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.378.968</b>	<b>10.725</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>500.000</b>	<b>12</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>8.433.968</b>	<b>39.587</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.540.968</b>	<b>40.187</b>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		5.500.000	5.500
Overført overskud eller underskud		<u>(44.485.746)</u>	<u>(40.027)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(38.985.746)</u></b>	<b><u>(34.527)</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	14.010
Bankgæld		13.084.123	13.482
Leverandører af varer og tjenesteydelser		60.180	704
Gæld til tilknyttede virksomheder		32.455.886	34.509
Anden gæld		<u>1.926.525</u>	<u>12.009</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>47.526.714</u></b>	<b><u>74.714</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>47.526.714</u></b>	<b><u>74.714</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>8.540.968</u></b>	<b><u>40.187</u></b>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Ejerforhold	10		

**Egenkapitalopgørelse for 2013**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	5.500.000	(40.027.608)	(34.527.608)
Årets resultat	0	(4.458.138)	(4.458.138)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>5.500.000</u></b>	<b><u>(44.485.746)</u></b>	<b><u>(38.985.746)</u></b>

## Noter

### 1. Going concern

Selskabet har en stram likviditet, og i samråd med selskabets bankforbindelser videreføres en langsigtet plan for at nedbringe selskabets investeringer og gæld i de kommende år.

	<b>2013</b> <b>kr.</b>	<b>2012</b> <b>t.kr.</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gager og løn	350.503	968
Andre omkostninger til social sikring	4.735	18
	<b>355.238</b>	<b>986</b>
	<b>2013</b> <b>kr.</b>	<b>2012</b> <b>t.kr.</b>
<b>3. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	49.200	149
	<b>49.200</b>	<b>149</b>
	<b>2013</b> <b>kr.</b>	<b>2012</b> <b>t.kr.</b>
<b>4. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	62.326	328
Renteindtægter i øvrigt	3.217	56
Gældseftergivelse o.l.	760.537	0
	<b>826.080</b>	<b>384</b>
	<b>2013</b> <b>kr.</b>	<b>2012</b> <b>t.kr.</b>
<b>5. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	799.027	1.718
Renteomkostninger i øvrigt	850.099	1.309
Valutakursreguleringer	0	69
Gældseftergivelse o.l.	117.371	0
Øvrige finansielle omkostninger	197.506	152
	<b>1.964.003</b>	<b>3.248</b>
	<b>2013</b> <b>kr.</b>	<b>2012</b> <b>t.kr.</b>
<b>6. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	(174.191)	(1.309)
	<b>(174.191)</b>	<b>(1.309)</b>

## Noter

	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</b>
<b>7. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	1.580.169
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.580.169</b>
Tilbageførsel ved afgang	(1.580.169)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>(1.580.169)</b>
Af- og nedskrivninger primo	(1.324.971)
Årets afskrivninger	(49.202)
Tilbageførsel ved afgang	1.374.173
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>

## 8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med BBP Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor fra og med regnskabsåret 2013 delvist solidarisk og delvist subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber, og fra og med 1. juli 2012 ligeledes delvist solidarisk og delvist subsidiært for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber. Den subsidiære hæftelse udgør dog i begge tilfælde højst et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab..

## 9. 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 600 t.kr.

## Noter

### 10. Ejerforhold

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

BBP Holding ApS, Vandmanden 10H, 9200 Aalborg SV