

**Nordvest Byg ApS
Rebekkavej 16, 1.
c/o Michael Hammer
2900 Hellerup**

CVR-nummer: 31057124

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2012 til 31. december 2012**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets generalforsamling, den 17 2013



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance.....	12
Noter	14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Nordvest Byg ApS
Rebekkavej 16, 1.
c/o Michael Hammer
2900 Hellerup

CVR-nr: : 31057124
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Peter Michael Hammer Tuxen

Revisor ECO-TEAM statsautoriseret revisionsanpartsselskab
Blokken 90
3460 Birkerød

LEDELSESBERETNING

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af erhvervelse og udlejning af ejendomme i Danmark og i Grønland.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme er optaget til forventet realisationsværdi. Ejendomsmarkedet er imidlertid særdeles vanskeligt at vurdere for de områder hvor selskabets ejendomme er beliggende. Værdiansættelsen af ejendommene er derfor behæftet med stor usikkerhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktivitet har udviklet sig utilfredsstillende. Der er opstået komplikationer vedr. registreringen af ejerskabet af ejendommen i Grønland og som følge af finanskrisen er ejendomsmarkedet gået helt i stå i det område hvor den danske ejendom er beliggende.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at bank og andre eksterne kreditgivere fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed, hvilket jeg ikke forventer vil ske. Jeg henviser til note 1 i årsregnskabet.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen. Det forventes ikke at denne kan reetableres ved egen indtjening.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2012 for Nordvest Byg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 1. juli 2013

Direktion



Peter Michael Hammer Tuxen

Til kapitalejerne i Nordvest Byg ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nordvest Byg ApS for perioden 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 selskabets 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 selskabets 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 med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Værdiansættelsen af ejendommene

Selskabets ejendomme er indregnet i balancen med 872.300 kr. Ledelsen har målt ejendommene til forventet netto realisationsværdi. Ejendomsmarkedet er imidlertid yderst vanskeligt at vurdere for de områder hvor selskabets ejendomme er beliggende. Der er efter min vurdering en væsentlig risiko for at ejendommene reelt ikke kan sælges hvorved nettorealizationsværdien kan ende med at blive kr. 0. Hvis dette skulle ske ville selskabets resultat blive reduceret til et underskud på kr. 1.661.053 og egenkapitalen ville herefter udgøre kr. -1.336.841.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra de mulige indvirkninger af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Birkerød, den 1. juli 2013

ECO-TEAM statsautoriseret revisionsanpartsselskab

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Peter Lind', with a stylized flourish at the end.

Peter Lind
statsautoriseret revisor

GENERELT

Årsregnskabet for Nordvest Byg ApS for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

Resultatopgørelsen er artsopdelt i beretningsform.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og er i alt væsentlighed følgende:

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på

debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvider

Likvide midler består af indestående på bankkonti og kontante beholdninger.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR 2012 til 31. DECEMBER 2012

	2012	2011
BRUTTOFORTJENESTE	305.674	-13.959
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-1.000.000	0
DRIFTSRESULTAT	-694.326	-13.959
Andre finansielle omkostninger	-94.427	-80.927
RESULTAT FØR SKAT	-788.753	-94.886
ÅRETS RESULTAT	-788.753	-94.886
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	-788.753	-94.886
DISPONERET I ALT	-788.753	-94.886

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012

AKTIVER

	2012	2011
Grunde og bygninger.....	872.300	1.872.300
Materielle anlægsaktiver.....	872.300	1.872.300
ANLÆGSAKTIVER.....	872.300	1.872.300
AKTIVER.....	872.300	1.872.300

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012

PASSIVER

	2012	2011
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat.....	-589.541	199.212
3 EGENKAPITAL	-464.541	324.212
Kreditinstitutter.....	870.904	864.823
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	325.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.732	27.733
Selskabsskat	72.652	72.652
Anden gæld	237.500	167.500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	128.053	90.380
Kortfristede gældsforpligtelser.....	1.336.841	1.548.088
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	1.336.841	1.548.088
PASSIVER.....	872.300	1.872.300

- 4 Eventualposter mv.
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

2012

2011

1 Usikkerhed om fortsat drift

Der er væsentlig usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift idet driften af ejendommene er negativ og ejendomsmarkedet har udviklet sig negativt for sjette år i træk, hvorved det ikke længere forventes at de eksterne kreditorer stiller den fornødne likviditet til rådighed. Årsregnskabet er derfor udarbejdet under forventning om en realisation af selskabet aktiver.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme er optaget til forventet realisationsværdi. Ejendomsmarkedet er imidlertid særdeles vanskeligt at vurdere for de områder hvor selskabets ejendomme er beliggende. Værdiansættelsen af ejendommene er derfor behæftet med stor usikkerhed.

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	199.212	-788.753	-589.541
	<u>324.212</u>	<u>-788.753</u>	<u>-464.541</u>

Selskabskapitalen er ikke ændret indenfor de seneste 5 år.

4 Eventualposter mv.

Ingen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i selskabets ene ejendom med nom. DKK 1.500.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 1.500.000.