

# **Nordsjællands Riviera A/S**

Svanevej 10-12  
Tommerup St.  
5690 Tommerup

CVR-nr. 28321147

## **Årsrapport for 2013/14**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. november 2014

---

Niels Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12
Noter .....	14

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2013 - 30. juni 2014 for Nordsjællands Riviera 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. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tommerup, den 21. oktober 2014

### **Direktion**

Niels Pedersen  
Direktør

### **Bestyrelse**

Per Jessen  
Formand

Kim Fuglsang

Niels Pedersen

Line Ravn Fredensborg

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Nordsjællands Riviera A/S

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Nordsjællands Riviera A/S for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014, 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. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 4 og note 5. Dels om usikkerhed af målinger af ejendommenes handelsværdi note 5, dels om usikkerhed om going concern i note 4

**Nordsjællands Riviera A/S**

## **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.

Assens, den 21. oktober 2014

**Danrevi Assens**

Per Johansen

Registreret revisor

## Nordsjællands Riviera A/S

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Nordsjællands Riviera A/S Svanevej 10-12 Tommerup St. 5690 Tommerup
<b>CVR-nr.</b>	28321147
<b>Regnskabsår</b>	1. juli 2013 - 30. juni 2014
<b>Bestyrelse</b>	Per Jessen, Formand Kim Fuglsang Niels Pedersen Line Ravn Fredensborg
<b>Direktion</b>	Niels Pedersen, Direktør
<b>Revisor</b>	Danrevi Assens Sdr. Ringvej 2 1.sal 5610 Assens
<b>Pengeinstitut</b>	Totalbanken Bredgade 95 5560 Aarup
<b>Kunde ID</b>	1001981/PGJ/ BJ/

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning og salg af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommene er optaget til kostpris. Der er usikkerhed om denne værdi, men under hensyntagen til den pris- og afsætningsmæssige udvikling på ejendomsmarkedet, mener vi, at det er forbundet med usikkerhed at fastsætte ejendommenes handelsværdi

Der verserer en sag med SKAT om momsfradrag ved opførelsen af ejendommene. Der er derfor usikkerhed om andre tilgodehavender (moms) kr. 845.501.

Der er usikkerhed om selskabet kan fortsætte driften, da der er en væsentlig negativ egenkapital. Der er indgået en aftale med selskabets pengeinstitut om fortsat kredit. Selskabets ledelse har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

### Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har forsat sine normale driftsaktiviteter med fokus på udlejning af selskabets salgsejendomme, da det har vist sig svært at sælge ejendommene.

Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Der er fra SKAT rejst tvivl om selskabets ret til momsfradrag på opførelsesomkostninger. Sagen er endnu ikke afgjort, men det er ledelsens opfattelse, at sagen afgøres til selskabets fordel.

Der er usikkerhed om selskabet kan fortsætte driften, da der er en væsentlig negativ egenkapital. Der er indgået en aftale med selskabets pengeinstitut om fortsat kredit. Selskabets ledelse har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

Der forventes for det kommende regnskabsår et forbedret driftsresultat, som dog ikke vil anses som tilfredsstillende.

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Nordsjællands Riviera A/S for 2013/14 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Indregningsmetoder og målegrundlag

#### 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 aktiver og 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

#### Nettoomsætning

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

**Anvendt regnskabspraksis**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger, der består af ejerlejligheder til videresalg, måles til kostpris. I tilfælde hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostpris nedskrives til denne lavere værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### 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 rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel 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	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Nettoomsætning		258.748	430
Andre eksterne omkostninger		-620.005	-1.004
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-361.257</b>	<b>-574</b>
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>-361.257</b>	<b>-574</b>
Finansielle indtægter		0	361
Finansielle omkostninger		-3.096.026	-3.338
<b>Resultat før skat</b>		<b>-3.457.283</b>	<b>-3.551</b>
Selskabsskat		547.155	352
<b>Årets resultat</b>		<b>-2.910.128</b>	<b>-3.199</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-2.910.128	-3.199
		<b>-2.910.128</b>	<b>-3.199</b>

Nordsjællands Riviera A/S

Balance 30. juni 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>Aktiver</b>			
Aktiver i virksomheden			
Ejendomme til videresalg		43.816.683	43.817
<b>Varebeholdninger</b>		<b>43.816.683</b>	<b>43.817</b>
Andre tilgodehavender		845.501	828
Periodeafgrænsningsposter		39.549	34
<b>Tilgodehavender</b>		<b>885.050</b>	<b>862</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>44.701.733</b>	<b>44.679</b>
<b>Aktiver</b>		<b>44.701.733</b>	<b>44.679</b>

Nordsjællands Riviera A/S

Balance 30. juni 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	1	1.000.000	1.000
Overført resultat	2	-30.129.064	-27.219
<b>Egenkapital</b>		<b>-29.129.064</b>	<b>-26.219</b>
Gæld til banker		47.883.495	46.781
Leverandører af varer og tjenesteydelser		241.376	137
Gæld til tilknyttede virksomheder		21.610.376	19.856
Anden gæld		95.550	124
Ansvarlige lån og andre tilbagetrukne kreditorkrav		4.000.000	4.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>73.830.797</b>	<b>70.898</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>73.830.797</b>	<b>70.898</b>
<b>Passiver</b>		<b>44.701.733</b>	<b>44.679</b>
Ejerskab	3		
Usikkerhed ved indregning og måling	4		
Usikkerhed om going concern	5		
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

**Noter**

2013/14

2012/13

**1. Virksomhedskapital**

Saldo primo	1.000.000	1.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000</b>

Aktiekapitalen består af 1 kr. eller multipla heraf

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**2. Overført resultat**

Saldo primo	-27.218.936	-24.020
Årets afgang	-2.910.128	-3.199
<b>Saldo ultimo</b>	<b>-30.129.064</b>	<b>-27.219</b>

**3. Ejerskab**

Selskabet ejes 100 % af Tommerup Ejendomstrading A/S

**4. Usikkerhed om going concern**

Selskabet har en negativ egenkapital på kr. 29.129.064

Der er indgået en aftale med selskabets bankforbindelse om forsat finansiering.

Som led i denne aftale har et søsterselskab forpligtet sig til at tilføre ekstra likviditet.

Selskabet har derfor ikke ændret værdiansættelsesprincipper.

**5. Usikkerhed ved indregning og måling**

Varelageret består af 14 hotellejligheder til en indregnet kostpris på kr 43.816.683.

Under hensyntagen til den pris- og afsætningsmæssige udvikling på ejendomsmarkedet, er det forbundet med usikkerhed at fastsætte ejendommenes handelsværdi, da der vil være risiko for tab ved salg.

Der er usikkerhed om andre tilgodehavende (moms), da SKAT har rejst en sag om selskabets manglende fradragsret ved opførelsen af ejendommene.

**6. 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 NP Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

**7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er deponeret ejerantebreve for kr. 37,500.000 med pant i ejendomme til salg optaget til en bogført værdi på 43.816.683 kr.