



Tlf.: 96 20 76 00
frederikshavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rimmens Alle 89, Box 712
DK-9900 Frederikshavn
CVR-nr. 20 22 26 70

NORDJYSK EJENDOMSELSKAB K/S AF 1. MARTS 1988

SÆBYVEJ 147, 9900 FREDERIKSHAVN

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. maj 2017

Peter Knudsen

CVR-NR. 11 98 92 33

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Nordjysk Ejendomsselskab K/S af 1. marts 1988 Sæbyvej 147 9900 Frederikshavn CVR-nr.: 11 98 92 33 Stiftet: 29. februar 1988 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Ole Neve Nielsen, Formand Tage Thusgaard Kristiansen Birgit Knudsen
Daglig ledelse	Peter Knudsen
Komplementar	Nordjysk Ejendomsselskab ApS af 1. maj 1989
Kommanditister	LEDET TKL ApS Eva Lønroth Tage Thusgaard Kristiansen Estrid Due Hesselholt Jørn Hesselholt Ole Neve Nielsen Peter Knudsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89, Box 712 9900 Frederikshavn
Pengeinstitut	Nordjyske Bank A/S Jernbanegade 4-8 9900 Frederikshavn

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Nordjysk Ejendomsselskab K/S af 1. marts 1988.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 28. april 2017

Daglig ledelse:

Peter Knudsen

Bestyrelse:

Ole Neve Nielsen
Formand

Tage Thusgaard Kristiansen

Birgit Knudsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejerne af Nordjysk Ejendomsselskab K/S af 1. marts 1988

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nordjysk Ejendomsselskab K/S af 1. marts 1988 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederikshavn, den 28. april 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jan Kammann Andersen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er investering og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabet ejer egne andele på nom. 153.735 kr., svarende til 2,85% af kapitalen. Andelene er erhvervet i tidligere regnskabsår, som led i udtræden af kommanditister.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.568.029	1.352.826
Personaleomkostninger.....	1	-150.000	-110.280
Af- og nedskrivninger.....		-384.100	-366.761
DRIFTSRESULTAT		1.033.929	875.785
Andre finansielle indtægter.....		82.960	64.352
Andre finansielle omkostninger.....		-296.756	-300.860
ÅRETS RESULTAT		820.133	639.277
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Udlodning.....		378.900	378.900
Overført resultat.....		441.233	260.377
I ALT		820.133	639.277

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		33.271.848	33.619.848
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		108.663	131.016
Materielle anlægsaktiver.....	2	33.380.511	33.750.864
ANLÆGSAKTIVER.....		33.380.511	33.750.864
Andre tilgodehavender.....		8.855.631	8.108.630
Periodeafgrænsningsposter.....		42.751	27.390
Tilgodehavender.....		8.898.382	8.136.020
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		8.898.382	8.136.020
AKTIVER.....		42.278.893	41.886.884
PASSIVER			
Selskabskapital.....		5.401.500	5.401.500
Reserve for opskrivninger.....		19.854.246	20.847.341
Overført overskud.....		-5.956.473	-7.390.801
EGENKAPITAL.....	3	19.299.273	18.858.040
Gæld til realkreditinstitutter.....		19.762.526	19.952.475
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	19.762.526	19.952.475
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	185.719	178.803
Gæld til pengeinstitutter.....		193.211	179.971
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		80.000	75.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		1.670.337	1.527.390
Anden gæld.....		1.087.827	1.115.205
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.217.094	3.076.369
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		22.979.620	23.028.844
PASSIVER.....		42.278.893	41.886.884
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note	
Personaleomkostninger			1	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2015: 1)				
Løn og gager.....	150.000	109.440		
Andre personaleomkostninger.....	0	840		
	150.000	110.280		
 Materielle anlægsaktiver			2	
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
	Grunde og bygninger			
Kostpris 1. januar 2016.....	14.402.659	477.600		
Tilgang.....	0	13.747		
Kostpris 31. december 2016.....	14.402.659	491.347		
Opskrivninger 1. januar 2016.....	20.847.341	0		
Opskrivninger 31. december 2016.....	20.847.341	0		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....	1.630.152	346.584		
Årets afskrivninger	348.000	36.100		
Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....	1.978.152	382.684		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	33.271.848	108.663		
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....	13.417.302			
 Egenkapital			3	
	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	5.401.500	20.847.341	-7.390.801	18.858.040
Årets værdireguleringer.....		-993.095		-993.095
Overførsel til/fra andre poster.....			993.095	993.095
Forslag til årets resultatdisponering.....			441.233	441.233
Egenkapital 31. december 2016.....	5.401.500	19.854.246	-5.956.473	19.299.273
 Langfristede gældsforpligtelser				4
	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	20.131.278	19.948.245	185.719	17.900.360
	20.131.278	19.948.245	185.719	17.900.360

NOTER

Note

Eventualposter mv.

5

Der påhviler selskabet sædvanlige branchemæssige garantier.

Selskabet har stillet kaution for Nordjysk Ejendomsselskab A/S og Nordjysk Ejendomsselskab Holding A/S' mellemværende med Nordjyske Bank. Mellemværende pr. 31. december 2016 udgør en gæld på 6.379 tkr.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 19.948 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 33.272 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 4.055 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev i fast ejendom på i alt 4.055 tkr. til sikkerhed for Nordjysk Ejendomsselskab Holding A/S og Nordjysk Ejendomsselskab A/S' mellemværende med pengeinstitut. Mellemværendet pr. 31. december 2016 udgør en gæld på 6.379 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nordjysk Ejendomsselskab K/S af 1. marts 1988 for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved lejeindtægter fra udlejning af bolig og erhvervslejemål indregnes i resultatopgørelsen i henhold til indgåede lejekontrakter.

Omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til annoncer, administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

Der indregnes ikke skat af årets resultat, ligesom der ikke indregnes udskudt skat i årsrapporten. Årets aktuelle skatter og udskudte skatter henføres til den enkelte kommanditist og indgår således i kommanditisternes respektive årsrapporter.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	25-50 år	60 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5-10 år	0 %

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.