

**Nordjysk Ejendomsselskab, Vodskov ApS**  
CVR-nr. 12 64 55 97

Gl. Røsnæsvej 13  
4400 Kalundborg

**Årsrapport for 2017/18**

Hallerup & Co I/S  
Overgaden Oven Vandet 48 E  
1415 København K

Tlf +45 32 96 29 00  
Fax +45 32 96 29 05  
adm@hallerup.dk  
www.hallerup.dk

CVR 16 50 93 88

Member of MGI.  
A worldwide alliance of  
Independent firms

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21/12 2018

---

Hans-Christian Andersen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	10
Balance 30. juni	11
Noter til årsrapporten	13

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Nordjysk Ejendomsselskab, Vodskov 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. 30. juni 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2018/19 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. december 2018

### Direktion

Hans-Christian Andersen  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## ***Til kapitalejeren i Nordjysk Ejendomsselskab, Vodskov ApS***

Vi har opstillet årsregnskabet for Nordjysk Ejendomsselskab, Vodskov ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vores erklæring er udelukkende udarbejdet til brug for virksomhedens ledelse [og virksomhedens pengeinstitut] og bør ikke udleveres til eller anvendes af andre parter.

København, den 21. december 2018

Hallerup & Co  
Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 16 50 93 88

Jan Hallerup  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne7176

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Nordjysk Ejendomsselskab, Vodskov ApS  
Gl. Røsnæsvej 13  
4400 Kalundborg

CVR-nr.: 12 64 55 97

Regnskabsperiode: 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Stiftet: 1. oktober 1998

Hjemsted: Kalundborg

## Direktion

Hans-Christian Andersen, direktør

## Revisor

Hallerup & Co  
Statsautoriserede revisorer  
Overgaden Oven Vandet 48E  
1415 København K

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive finansierings-, og ejendomsvirksomhed, samt hermed beslægtet virksomhed.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017/18 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på kr. 219.148, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på kr. 2.531.681.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nordjysk Ejendomsselskab, Vodskov ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017/18 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balance-dagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

# Anvendt regnskabspraksis

## Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## Personaleomkostninger

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

## Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

## Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.



# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>487.323</b>	<b>473.943</b>
Personaleomkostninger	1	-52.952	-43.646
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>434.371</b>	<b>430.297</b>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>434.371</b>	<b>430.297</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-1.348	4.795
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>433.023</b>	<b>435.092</b>
Finansielle indtægter		0	2.951
Finansielle omkostninger		-152.552	-163.904
<b>Resultat før skat</b>		<b>280.471</b>	<b>274.139</b>
Skat af årets resultat	2	-61.323	-60.042
<b>Årets resultat</b>		<b>219.148</b>	<b>214.097</b>
Foreslået udbytte		0	150.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		1.138	5.939
Overført resultat		218.010	58.158
		<b>219.148</b>	<b>214.097</b>

## Balance 30. juni

	Note	2017/18	2016/17
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investerings-ejendomme	3	<u>9.526.328</u>	<u>9.527.676</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>9.526.328</u></b>	<b><u>9.527.676</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>9.526.328</u></b>	<b><u>9.527.676</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>36.804</u></b>	<b><u>8.481</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>36.804</u></b>	<b><u>8.481</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>9.563.132</u></u></b>	<b><u><u>9.536.157</u></u></b>

## Balance 30. juni

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		202.000	202.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver (frie reserver fra 2008)		1.704.865	1.703.727
Overført resultat		624.816	406.806
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	150.000
<b>Egenkapital</b>	4	<b>2.531.681</b>	<b>2.462.533</b>
Hensættelse til udskudt skat	5	194.964	193.930
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>194.964</b>	<b>193.930</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.018.375	6.256.356
Deposita		212.893	204.892
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>6.231.268</b>	<b>6.461.248</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	241.058	233.871
Gæld til tilknyttede virksomheder		211.429	62.099
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		13.464	12.500
Skyldigt sambeskatningsbidrag		117.955	91.656
Anden gæld		21.313	18.320
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>605.219</b>	<b>418.446</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.836.487</b>	<b>6.879.694</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>9.563.132</b>	<b>9.536.157</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter til årsrapporten

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	50.642	41.391
Andre personaleomkostninger	<u>2.310</u>	<u>2.255</u>
	<b><u>52.952</u></b>	<b><u>43.646</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	60.289	57.666
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>1.034</u>	<u>2.376</u>
	<b><u>61.323</u></b>	<b><u>60.042</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2017		<u>5.089.426</u>
Kostpris 30. juni 2018		<u>5.089.426</u>
Opskrivninger 1. juli 2017		4.438.250
Årets nedskrivning		<u>-1.348</u>
Opskrivninger 30. juni 2018		<u>4.436.902</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2017		<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2018		<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018</b>		<b><u>9.526.328</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver (frie reserver fra 2008)	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2017	202.000	1.703.727	406.806	2.312.533
Årets resultat	0	1.138	218.010	219.148
<b>Egenkapital 30. juni 2018</b>	<b>202.000</b>	<b>1.704.865</b>	<b>624.816</b>	<b>2.531.681</b>

Virksomhedskapitalen består af 2.020 anparter à nominelt kr. 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

## Noter til årsrapporten

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>		
	kr.	kr.		
<b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>				
Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2017	193.930	193.930		
Hensat i året	1.034	0		
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2018</b>	<b><u>194.964</u></b>	<b><u>193.930</u></b>		
Ejendomsavance	134.244	136.730		
Merafskrivninger	60.720	57.200		
	<b><u>194.964</u></b>	<b><u>193.930</u></b>		
Forfaldstidspunkterne for udskudt skat forventes at blive:				
0-1 år	0	0		
1-5 år	0	0		
>5 år	194.964	193.930		
<b>Udskudt skat 30. juni 2018</b>	<b><u>194.964</u></b>	<b><u>193.930</u></b>		
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. juli 2017	30. juni 2018	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.490.227	6.018.375	241.058	5.020.990
Deposita	204.892	212.893	0	212.893
	<b><u>6.695.119</u></b>	<b><u>6.231.268</u></b>	<b><u>241.058</u></b>	<b><u>5.233.883</u></b>



## Noter til årsrapporten

### 7 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Halian Invest ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2018 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 6.259.433, er der givet pant i grunde og bygninger og særlige installationer, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2018 udgør kr. 9.256.328.