

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

Gl. Røsnæsvej 13
4400 Kalundborg

Årsrapport for 2016/17

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 22/12 2017

Hans-Christian Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Noter til årsrapporten	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2017/18 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. december 2017

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 2016 - 30. juni 2017 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.

København, den 22. december 2017

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

Jan Hallerup
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Nordjysk Ejendomsselskab, Vodskov ApS
Gl. Røsnæsvej 13
4400 Kalundborg

CVR-nr.: 12 64 55 97
Regnskabsperiode: 1. juli 2016 - 30. juni 2017
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 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/17 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 214.097, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på kr. 2.462.533.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nordjysk Ejendomsselskab, Vodskov ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Egenkapital

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'.

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste		473.943	377.310
Personaleomkostninger	1	-43.646	-60.117
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		430.297	317.193
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		430.297	317.193
Værdireguleringer af investeringsaktiver		4.795	-35.189
Resultat før finansielle poster		435.092	282.004
Finansielle indtægter		2.951	7.448
Finansielle omkostninger		-163.904	-160.153
Resultat før skat		274.139	129.299
Skat af årets resultat	2	-60.042	-27.566
Årets resultat		214.097	101.733
Foreslået udbytte		150.000	100.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		5.939	-25.245
Overført resultat		58.158	26.978
		214.097	101.733

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Investerings-ejendomme	3	9.527.676	9.522.881
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>9.527.676</u>	<u>9.522.881</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>9.527.676</u>	<u>9.522.881</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	2.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>154.896</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>157.396</u>
Likvide beholdninger		<u>8.481</u>	<u>23</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>8.481</u>	<u>157.419</u>
Aktiver i alt		<u><u>9.536.157</u></u>	<u><u>9.680.300</u></u>

Balance 30. juni

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		202.000	202.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver (frie reserver fra 2008)		1.703.727	1.697.788
Overført resultat		406.806	348.648
Foreslået udbytte for regnskabsåret		150.000	100.000
Egenkapital	4	2.462.533	2.348.436
Hensættelse til udskudt skat	5	193.930	191.554
Hensatte forpligtelser i alt		193.930	191.554
Gæld til realkreditinstitutter		6.256.356	6.490.227
Deposita		204.892	205.719
Langfristede gældsforpligtelser	6	6.461.248	6.695.946
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	233.871	226.429
Banker		0	99.959
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	3.578
Gæld til tilknyttede virksomheder		62.099	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		12.500	9.063
Selskabsskat		91.656	86.936
Anden gæld		18.320	18.399
Kortfristede gældsforpligtelser		418.446	444.364
Gældsforpligtelser i alt		6.879.694	7.140.310
Passiver i alt		9.536.157	9.680.300
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsrapporten

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	41.391	57.375
Andre personaleomkostninger	<u>2.255</u>	<u>2.742</u>
	<u>43.646</u>	<u>60.117</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	57.666	33.990
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>2.376</u>	<u>-6.424</u>
	<u>60.042</u>	<u>27.566</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
	Investerings-	Andre anlæg,
	ejendomme	driftsmateriel
	<u></u>	og inventar
Kostpris 1. juli 2016	<u>5.089.426</u>	<u>18.535</u>
Kostpris 30. juni 2017	<u>5.089.426</u>	<u>18.535</u>
Opskrivninger 1. juli 2016	4.433.455	0
Årets opskrivninger	<u>4.795</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 30. juni 2017	<u>4.438.250</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016	<u>0</u>	<u>18.535</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2017	<u>0</u>	<u>18.535</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	<u>9.527.676</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for dagsværdi på investe- ringsaktiver (frie reserver fra 2008)	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. juli 2016	202.000	1.697.788	348.648	0	2.248.436
Årets resultat	0	5.939	58.158	150.000	214.097
Egenkapital 30. juni 2017	202.000	1.703.727	406.806	150.000	2.462.533

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

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

Noter til årsrapporten

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>		
	kr.	kr.		
5 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2016	<u>193.930</u>	<u>191.554</u>		
Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2017	<u>193.930</u>	<u>191.554</u>		
Materielle anlægsaktiver	<u>193.941</u>	<u>191.554</u>		
	<u>193.930</u>	<u>191.554</u>		
Forfaldstidspunkterne for udskudt skat forventes at blive:				
0-1 år	0	0		
1-5 år	0	0		
>5 år	<u>193.930</u>	<u>191.554</u>		
Udskudt skat 30. juni 2017	<u>193.930</u>	<u>191.554</u>		
6 Langfristede gældsforpligtelser				
	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. juli 2016</u>	<u>30. juni 2017</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6.716.656	6.490.227	233.871	5.250.154
Deposita	<u>205.719</u>	<u>204.892</u>	<u>0</u>	<u>204.892</u>
	<u>6.922.375</u>	<u>6.695.119</u>	<u>233.871</u>	<u>5.455.046</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
7 Eventualposter m.v.		
Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Halian Invest ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2017 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2016 eller senere.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 6.544.617, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2017 udgør t.kr. xx. Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2017 udgør kr. 9.527.676.		