

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

Gl. Røsnæsvej 13
4400 Kalundborg

Årsrapport for 2015/16

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 12/12 2016

Hans-Christian Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
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 2015 - 30. juni 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2016/17 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. december 2016

Direktion

Hans-Christian Andersen
direktør

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

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Nordjysk Ejendomsselskab, Vodskov ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nordjysk Ejendomsselskab, Vodskov ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 12. december 2016

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
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Stiftet: 1. oktober 1998
Hjemsted: Kalundborg

Direktion

Hans-Christian Andersen, direktør

Revision

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 101.733, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på DKK 2.248.436.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nordjysk Ejendomsselskab, Vodskov ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i DKK.

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

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.

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.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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	2015/2016 DKK	2014/2015 DKK
Bruttofortjeneste		377.310	436.092
Personaleomkostninger	1	-60.117	-31.135
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		317.193	404.957
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		317.193	404.957
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-35.189	-94
Resultat før finansielle poster		282.004	404.863
Finansielle indtægter		7.448	14.345
Finansielle omkostninger		-160.153	-187.628
Resultat før skat		129.299	231.580
Skat af årets resultat	2	-27.566	-40.627
Årets resultat		101.733	190.953
Foreslået udbytte		100.000	150.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		-25.245	12.358
Overført resultat		26.978	28.595
		101.733	190.953

Balance 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Aktiver			
Goodwill		0	0
Immaterielle anlægsaktiver		0	0
Investeringsejendomme		9.522.881	9.558.070
Materielle anlægsaktiver	3	9.522.881	9.558.070
Anlægsaktiver i alt		9.522.881	9.558.070
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.500	5.532
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		154.896	390.908
Tilgodehavender		157.396	396.440
Likvide beholdninger		23	22
Omsætningsaktiver i alt		157.419	396.462
Aktiver i alt		9.680.300	9.954.532

Balance 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Passiver			
Selskabskapital		202.000	202.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver (frie reserver fra 2008)		1.697.788	1.723.033
Overført resultat		348.648	321.667
Egenkapital	4	2.248.436	2.246.700
Hensættelse til udskudt skat		191.554	197.978
Hensatte forpligtelser i alt		191.554	197.978
Gæld til realkreditinstitutter		6.490.227	6.713.229
Deposita		205.719	194.900
Langfristede gældsforpligtelser	5	6.695.946	6.908.129
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	226.429	230.841
Banker		99.959	52.113
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.578	20.951
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		9.063	25.704
Selskabsskat		86.936	105.405
Anden gæld		18.399	16.711
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	150.000
Kortfristede gældsforpligtelser		544.364	601.725
Gældsforpligtelser i alt		7.240.310	7.509.854
Passiver i alt		9.680.300	9.954.532
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsrapporten

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	57.375	28.987
Andre personaleomkostninger	<u>2.742</u>	<u>2.148</u>
	<u>60.117</u>	<u>31.135</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	33.990	52.946
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-207
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>-6.424</u>	<u>-12.112</u>
	<u>27.566</u>	<u>40.627</u>
3 Materielle anlægsaktiver		Investeringse jendomme
		<u>5.089.426</u>
Kostpris 1. juli 2015		<u>5.089.426</u>
Kostpris 30. juni 2016		<u>5.089.426</u>
Opskrivninger 1. juli 2015		4.468.644
Årets opskrivninger		<u>-35.189</u>
Opskrivninger 30. juni 2016		<u>4.433.455</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015		<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016		<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016		<u>9.522.881</u>

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver (frie reserver fra 2008)	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2015	202.000	1.723.033	321.670	2.246.703
Årets resultat	0	-25.245	126.978	101.733
Foreslået udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Egenkapital 30. juni 2016	202.000	1.697.788	348.648	2.248.436

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

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2015	Gæld 30. juni 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.944.070	6.490.227	226.429	0
Deposita	194.900	205.719	0	0
	7.138.970	6.695.946	226.429	0

6 Eventualposter m.v.

Kautions- og garantiforpligtelser

Virksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

Noter til årsrapporten

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 6.944.070, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør kr. 9.522.881. Til sikkerhed for tilknyttede virksomheds gæld til pengeinstitut, er der givet pant i kr. 22 indestående i pengeinstitut.