

## **Nord Byg ApS af 2010**

**Klitheden Syd 14 Hune**

**9492 Blokhuis**

**CVR-nummer 33384904**

## **Årsrapport**

**1. januar 2017 - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 6. juli 2018

---

Jørn Kaae Eriksen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Nord Byg ApS af 2010  
Klitheden Syd 14 Hune  
9492 Blokhush

Telefon:	96737070
E-mail:	jke@kaaeprojekt.dk
Hjemstedskommune:	Jammerbugt
CVR-nummer:	33384904
Regnskabsperiode:	1. januar 2017 - 31. december 2017

### Direktion

Jørn Kaae Eriksen

### Revisor

Dansk Revision Aalborg  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Sofiendalsvej 85  
9200 Aalborg SV

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Nord Byg ApS af 2010.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Blokhus, 6. juli 2018

**Direktionen:**

Jørn Kaae Eriksen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Nord Byg ApS af 2010

Vi har opstillet årsregnskabet for Nord Byg ApS af 2010 for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Aalborg SV, 6. juli 2018

### Dansk Revision Aalborg

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 17835998

Ronald Hauch Brun

Partner, statsautoriseret revisor

mne33211

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været ifølge vedtægterne køb og salg af ejendomme med videresalg for øje, herunder projektudvikling af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet foretager byggeri for egen regning, samt køb og salg af grunde og bygninger. Ledelsen forventer at grundene kan sælges for et beløb over købsprisen og dertil tillagte omkostninger til byggemodning. Der pågår forhandlinger med en mulig køber af grundene og ledelsen forventer at salget grundene vil sikre den fremtidige drift og finansiering i selskabet. Ledelsen forventer, at en realistisk gennemsnitlig salgspris pr. af de 16 grund/byggeret er på t. DKK 200-250, men dog underforstået, at der kan være en vis usikkerhed omkring vurdering og værdiansættelse heraf. Grundene er optaget til en dagværdi på t.kr. 3.080.

Årets udvikling og resultat anses for mindre tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Det er ledelsens forventning, dog er det forbundet med en vis usikkerhed, at selskabets finansiering kan sikres gennem salg af selskabets byggegrunde og evt. egen udviklede byggeprojekter. Det er dog forbundet med en vis usikkerhed om finansieringen kan sikres.

Selskabet har tabt egenkapitalen, men ledelsen har en forventning om at egenkapitalen kan reetableres ved egen indtjening og udvikling af byggeprojekter.

Note	<b>Resultatopgørelse</b>	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.798.403</b>	<b>1.085</b>
1	Personaleomkostninger	-1.247.355	-2.258
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>551.048</b>	<b>-1.173</b>
	Finansielle omkostninger	-229.268	-237
	<b>Resultat før skat</b>	<b>321.780</b>	<b>-1.411</b>
	Skat af årets resultat	-93.834	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>227.946</b>	<b>-1.411</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	227.946	-1.411
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>227.946</b>	<b>-1.411</b>

Note	<b>Balance</b>	2017 DKK	2016 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Råvarer og hjælpematerialer	0	45
	Ejendomme sat til salg	1.100.000	1.080
	Grunde sat til salg	3.080.000	2.000
	<b>Varebeholdninger</b>	<b>4.180.000</b>	<b>3.125</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	442
	Igangværende arbejder for fremmed regning	0	200
	Udsudte skatteaktiver	0	94
	Tilgodehavende skat	0	14
	Andre tilgodehavender	0	47
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>0</b>	<b>797</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.180.000</b>	<b>3.922</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.180.000</b>	<b>3.922</b>



Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	-835.672	-1.064
2	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-755.672</b>	<b>-984</b>
	Kreditinstitutter	413.937	267
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	478.707	571
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>892.645</b>	<b>838</b>
	Kreditinstitutter	3.371.702	3.175
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	118.848	199
	Anden gæld	552.477	694
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.043.028</b>	<b>4.067</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.935.672</b>	<b>4.905</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>4.180.000</b>	<b>3.922</b>
3	Eventualforpligtelser		
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2017	2016
	DKK	1.000 DKK
<b>1</b>		
<b>Personaleomkostninger</b>		
Løn og gager	1.128.893	2.230
Pensioner	64.054	-34
Andre omkostninger til social sikring	42.028	48
Øvrige personaleomkostninger	12.380	14
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>1.247.355</b>	<b>2.258</b>
Gennemsnitlig antal beskæftigede	3	4

2	Egenkapital	Virksom-	Overført	I alt
		hedskapi- tal	resultat	
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	80	-1.064	-984
	Årets resultat	0	228	228
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80</b>	<b>-836</b>	<b>-756</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

### 3 Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig garantiforpligtelser mv. udover i lovpligtigt omfang, herunder Standardvilkår i henhold til aftaler indgået i overensstemmelse med vilkårene i AB 92

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK #####, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør TDKK #####.

Banken har ejerpant i grunde og bygninger for TDKK. 27.000 og TDKK 2.000 for deres samlede arrangement.

Til sikkerhed for mellemværende med Pantebrevsselskabet på DKK 414, er der udstedt ejerpantebrev i byggeprojekt Fårupvej på TDKK 448.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 balancedagen.

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 omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Nettoomsætningen indregnes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten og færdiggørelsesgraden på balance-

## Anvendt regnskabspraksis

---

dagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet.

### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame og administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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 lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

### Balancen

#### Varebeholdninger

Ejendomme og grunde med videresalg for øje er optaget til dagsværdi, som udgør den forventede salgspris for ejendommen, fratrukket salgsomkostninger.

Kostprisen for igangværende opførelse af ejendomme omfatter anskaffelsespris for grundarealer, kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og renter af kapital, der er lånt til at finansiere fremstillingen samt indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på de i produktionsprocessen benyttede maskiner og udstyr samt omkostninger til projektadministration og ledelse.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensynstagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Igangværende arbejder for egen regning

Igangværende arbejder for egen regning måles til kostpris, som omfatter alle direkte omkostninger, herunder bl.a. materialer og løn.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger herunder indestående i pengeinstitut.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jørn Kaae Eriksen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-070266912819

IP: 2.130.xxx.xxx

2018-07-06 12:04:32Z

NEM ID 

## Ronald Hauch Brun

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:17835998-RID:1287470803478

IP: 188.120.xxx.xxx

2018-07-06 12:06:39Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VSAPF-T4724-YI8Q-DEGE7-CKN4O-BMEM5

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>