

## **Ejendom Nord ApS**

Egholmvej 4 B  
9800 Hjørring  
CVR-nr. 33877986

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.06.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Huy Duc Nguyen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2016	5
Balance pr. 31.12.2016	6
Egenkapitalopgørelse for 2016	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendom Nord ApS  
Egholmvej 4 B  
9800 Hjørring

CVR-nr.: 33877986  
Hjemsted: Hjørring  
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Direktion

Huy Duc Nguyen, direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Gøteborgvej 18  
9200 Aalborg SV

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Ejendom Nord ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for opfyldt.

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for de kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 23.06.2017

### Direktion

Huy Duc Nguyen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i Ejendom Nord ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendom Nord ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske 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 den daglige 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, den daglige 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, den 23.06.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

René Winther Pedersen

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investering og udlejning af ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udviser et overskud på 39 t.kr. samt en egenkapital på 711 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>146.387</b>	<b>279.200</b>
Af- og nedskrivninger		(21.521)	(21.522)
<b>Driftsresultat</b>		<b>124.866</b>	<b>257.678</b>
Andre finansielle indtægter		277	0
Andre finansielle omkostninger	1	(66.111)	(68.632)
<b>Resultat før skat</b>		<b>59.032</b>	<b>189.046</b>
Skat af årets resultat		(20.328)	(44.656)
<b>Årets resultat</b>		<b>38.704</b>	<b>144.390</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		38.704	144.390
		<b>38.704</b>	<b>144.390</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		3.683.990	3.698.845
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	6.666
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b><u>3.683.990</u></b>	<b><u>3.705.511</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>3.683.990</u></b>	<b><u>3.705.511</u></b>
Andre tilgodehavender		45.013	101.616
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>45.013</u></b>	<b><u>101.616</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>162.801</u></b>	<b><u>32.651</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>207.814</u></b>	<b><u>134.267</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>3.891.804</u></b>	<b><u>3.839.778</u></b>



## Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		630.974	592.270
<b>Egenkapital</b>		<b>710.974</b>	<b>672.270</b>
Udskudt skat		3.000	5.491
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.000</b>	<b>5.491</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.956.788	2.099.532
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>1.956.788</b>	<b>2.099.532</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	141.772	141.207
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.157	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		888.633	750.406
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		110.445	106.626
Skyldig selskabsskat		22.819	46.871
Anden gæld		38.216	17.375
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.221.042</b>	<b>1.062.485</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.177.830</b>	<b>3.162.017</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.891.804</b>	<b>3.839.778</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	80.000	592.270	672.270
Årets resultat	0	38.704	38.704
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>630.974</b>	<b>710.974</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>	
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	43.439	35.734	
Renteomkostninger i øvrigt	22.672	32.898	
	<b>66.111</b>	<b>68.632</b>	
		<b>Andre</b>	
		<b>anlæg,</b>	
		<b>drifts-</b>	
	<b>Grunde og</b>	<b>materiel og</b>	
	<b>bygninger</b>	<b>inventar</b>	
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	3.713.700	20.000	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.713.700</b>	<b>20.000</b>	
Af- og nedskrivninger primo	(14.855)	(13.334)	
Årets afskrivninger	(14.855)	(6.666)	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(29.710)</b>	<b>(20.000)</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.683.990</b>	<b>0</b>	
	<b>Forfald inden</b>	<b>Forfald inden</b>	<b>Forfald efter 12</b>
	<b>for 12 måneder</b>	<b>for 12 måneder</b>	<b>måneder</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	141.772	141.207	1.956.788
	<b>141.772</b>	<b>141.207</b>	<b>1.956.788</b>

#### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PHD Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2014 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2014 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## Noter

### **5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er deponeret ejerpantebrev nom. 2.880 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.684 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved lejeindtægter. Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt gæld til realkreditinstitutter mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

#### Materielle anlægsaktiver

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.