



Tlf.: 98 82 32 88  
broenderslev@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Torvet 10  
DK-9700 Brønderslev  
CVR-nr. 20 22 26 70

**NORDJYSK EJENDOMSINVEST AF 2015 APS**

**ROSENVÆNGET 15, 9320 HJALLERUP**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

**3. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. maj 2018

---

Allan Tim Audan-Poulsen

**CVR-NR. 36 93 08 37**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                                       |             |
| Selskabsoplysninger.....   | 3           |
| <b>Erklæringer</b>   |             |
| Ledelsespåtegning.....   | 4           |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger..... | 5           |
| <b>Ledelsesberetning</b>   |             |
| Ledelsesberetning.....   | 6           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>                      |             |
| Resultatopgørelse.....   | 7           |
| Balance.....   | 8           |
| Noter.....   | 9-10        |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                    | 11-12       |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Selskabet</b>     | Nordjysk Ejendomsinvest af 2015 ApS<br>Rosenvænget 15<br>9320 Hjallerup  |
|                      | CVR-nr.: 36 93 08 37<br>Stiftet: 22. juni 2015<br>Hjemsted: Brønderslev<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Direktion</b>     | Allan Tim Audan-Poulsen  |
| <b>Revisor</b>       | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Torvet 10<br>9700 Brønderslev                                      |
| <b>Pengeinstitut</b> | Nordjyske Bank<br>Vestergade 21<br>9300 Sæby   |
|                      | Sparekassen Vendsyssel<br>Borgergade 19<br>9320 Hjallerup  |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Nordjysk Ejendomsinvest af 2015 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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjallerup, den 25. maj 2018

Direktion:

---

Allan Tim Audan-Poulsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Nordjysk Ejendomsinvest af 2015 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Nordjysk Ejendomsinvest af 2015 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorers 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Brønderslev, den 25. maj 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jacob Rask  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35391

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af boliger og lagerhotel.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Den tabte anpartskapital forventes reetableret ved øget indtjening.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

|  | Note | 2017<br>kr.    | 2016<br>kr.    |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....         |      | <b>151.587</b> | <b>71.519</b>  |
| Personaleomkostninger.....             | 1    | -44.685        | -4.468         |
| Af- og nedskrivninger.....             |      | -27.979        | -23.238        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....            |      | <b>78.923</b>  | <b>43.813</b>  |
| Andre finansielle omkostninger.....    |      | -78.066        | -61.678        |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....         |      | <b>857</b>     | <b>-17.865</b> |
| Skat af årets resultat.....            | 2    | -2.467         | -842           |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....            |      | <b>-1.610</b>  | <b>-18.707</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> |      |                |                |
| Overført resultat.....                 |      | -1.610         | -18.707        |
| <b>I ALT</b> .....                     |      | <b>-1.610</b>  | <b>-18.707</b> |

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER                                       | Note     | 2017<br>kr.      | 2016<br>kr.      |
|---|----------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger.....                      |          | 2.374.538        | 1.746.430        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>          | <b>3</b> | <b>2.374.538</b> | <b>1.746.430</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                     |          | <b>2.374.538</b> | <b>1.746.430</b> |
| Udskudte skatteaktiver.....                   |          | 20.391           | 22.858           |
| Andre tilgodehavender.....                    |          | 5.000            | 4.250            |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                   |          | <b>25.391</b>    | <b>27.108</b>    |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                 |          | <b>25.391</b>    | <b>27.108</b>    |
| <b>AKTIVER.....</b>                           |          | <b>2.399.929</b> | <b>1.773.538</b> |
| <b>PASSIVER</b>                               |          |                  |                  |
| Selskabskapital.....                          |          | 50.000           | 50.000           |
| Overført overskud.....                        |          | -102.262         | -100.652         |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                       | <b>4</b> | <b>-52.262</b>   | <b>-50.652</b>   |
| Pengeinstitutter.....                         |          | 1.072.372        | 600.708          |
| Pantebreve.....                               |          | 427.401          | 556.993          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>   | <b>5</b> | <b>1.499.773</b> | <b>1.157.701</b> |
| Kortfristet del af langfristet gæld.....      | 5        | 180.923          | 147.145          |
| Gæld til pengeinstitutter.....                |          | 30.290           | 53.966           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... |          | 15.323           | 12.281           |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....    |          | 682.956          | 410.103          |
| Anden gæld.....                               |          | 42.926           | 37.744           |
| Periodeafgrænsningsposter.....                |          | 0                | 5.250            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>   |          | <b>952.418</b>   | <b>666.489</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>                 |          | <b>2.452.191</b> | <b>1.824.190</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                          |          | <b>2.399.929</b> | <b>1.773.538</b> |
| Eventualposter mv.                            | 6        |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 7        |                  |                  |



## NOTER

|   | 2017<br>kr.            | 2016<br>kr.              | Note               |
|---|------------------------|--------------------------|--------------------|
| <b>Personaleomkostninger</b>                            |                        |                          | <b>1</b>           |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit:<br>1 (2016: 1) |                        |                          |                    |
| Løn og gager .....                                      | 44.685                 | 4.468                    |                    |
|   | <b>44.685</b>          | <b>4.468</b>             |                    |
| <b>Skat af årets resultat</b>                           |                        |                          | <b>2</b>           |
| Regulering af udskudt skat .....                        | 2.467                  | 842                      |                    |
|   | <b>2.467</b>           | <b>842</b>               |                    |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                         |                        |                          | <b>3</b>           |
|   |                        | Grunde og<br>bygninger   |                    |
| Kostpris 1. januar 2017.....                            |                        | 1.772.525                |                    |
| Tilgang .....   |                        | 655.652                  |                    |
| Kostpris 31. december 2017.....                         |                        | <b>2.428.177</b>         |                    |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2017.....               |                        | 26.095                   |                    |
| Årets afskrivninger .....                               |                        | 27.544                   |                    |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2017.....            |                        | <b>53.639</b>            |                    |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....            |                        | <b>2.374.538</b>         |                    |
| <b>Egenkapital</b>                                      |                        |                          | <b>4</b>           |
|   | Selskabs-<br>kapital   | Overført<br>overskud     | I alt              |
| Egenkapital 1. januar 2017.....                         | 50.000                 | -100.652                 | -50.652            |
| Forslag til årets resultatdisponering.....              |                        | -1.610                   | -1.610             |
| Egenkapital 31. december 2017.....                      | <b>50.000</b>          | <b>-102.262</b>          | <b>-52.262</b>     |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                  |                        |                          | <b>5</b>           |
|   | 1/1 2017<br>gæld i alt | 31/12 2017<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år |
| Pengeinstitutter.....                                   | 623.208                | 1.123.703                | 51.331             |
| Pantebreve.....   | 681.638                | 556.993                  | 129.592            |
|   | <b>1.304.846</b>       | <b>1.680.696</b>         | <b>180.923</b>     |
|   |                        |                          | <b>527.887</b>     |

## NOTER

|  | Note     |
|--|----------|
| <b>Eventualposter mv.<br/>Eventualaktiver</b><br>Ingen.  | <b>6</b> |
| <b>Eventualforpligtelser</b><br>Ingen.   |          |
| <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b><br>Der er stillet sikkerhed i ejendommen Erantisvej 3 med ejerpantebrev 870.000 kr. Pantebrevet ligger til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut på 1.124 tkr. Ejendommens regnskabsmæssige værdi udgør pr. 31. december 2017 469 tkr.<br><br>Der er stillet sikkerhed i ejendommen Præstbrovej 21 med ejerpantebrev 300.000 kr. Pantebrevet ligger til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut på 1.124 tkr. Ejendommens regnskabsmæssige værdi udgør pr. 31. december 2017 247 tkr.<br><br>Der er stillet sikkerhed i ejendommen Markedsvej 6 med ejerpantebrev 525.000 kr. Pantebrevet ligger til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut på 1.124 tkr. Ejendommens regnskabsmæssige værdi udgør pr. 31. december 2017 360 tkr.<br><br>Der er stillet sikkerhed i ejendommen Ålborgvej 595 med pantebrev 300.000 kr. Pantebrevet ligger til sikkerhed for mellemværende med pantebrevsejer på 274 tkr. Ejendommens regnskabsmæssige værdi udgør pr. 31. december 2017 368 tkr. | <b>7</b> |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nordjysk Ejendomsinvest af 2015 ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægt boliger og lagerhotel. Lejeindtægten medregnes i takt med, at krav er gældende.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, ejendomsomkostninger og administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, inklusive feriepenge.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

|                | Brugstid | Restværdi |
|----------------|----------|-----------|
| Bygninger..... | 50 år    | 0 %       |

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

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