



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 2016**

**2. REGNSKABSÅR**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 23. maj 2017**

---

**Allan Tim Audan-Poulsen**

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

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 21. maj 2017

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 2016 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 revisorer's 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 21. maj 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jacob Rask  
Statsautoriseret revisor

## 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 i 2017 ved øget indtjening.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>71.519</b>	<b>-82.706</b>
Personaleomkostninger.....	1	-4.468	0
Af- og nedskrivninger.....		-23.238	-12.397
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>43.813</b>	<b>-95.103</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-61.678	-10.542
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-17.865</b>	<b>-105.645</b>
Skat af årets resultat.....	2	-842	23.700
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-18.707</b>	<b>-81.945</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-18.707	-81.945
<b>I ALT</b> .....		<b>-18.707</b>	<b>-81.945</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		1.746.430	1.144.084
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>1.746.430</b>	<b>1.144.084</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.746.430</b>	<b>1.144.084</b>
Udskudte skatteaktiver.....		22.858	23.700
Andre tilgodehavender.....		4.250	12.288
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>27.108</b>	<b>35.988</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>27.108</b>	<b>35.988</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.773.538</b>	<b>1.180.072</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		-100.652	-81.945
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>-50.652</b>	<b>-31.945</b>
Pengeinstitutter.....		600.708	418.663
Pantebreve.....		556.993	381.638
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>1.157.701</b>	<b>800.301</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	147.145	109.560
Gæld til pengeinstitutter.....		53.966	126.243
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.281	10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		410.103	141.768
Anden gæld.....		37.744	14.850
Periodeafgrænsningsposter.....		5.250	9.295
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>666.489</b>	<b>411.716</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.824.190</b>	<b>1.212.017</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.773.538</b>	<b>1.180.072</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		



## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 1)			
Løn og gager.....	4.468	0	
	<b>4.468</b>	<b>0</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Regulering af udskudt skat.....	842	-23.700	
	<b>842</b>	<b>-23.700</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2016.....		1.149.320	
Tilgang.....		623.205	
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>		<b>1.772.525</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....		5.236	
Årets afskrivninger .....		20.859	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....</b>		<b>26.095</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>		<b>1.746.430</b>	
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	50.000	-81.945	-31.945
Forslag til årets resultatdisponering.....		-18.707	-18.707
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>50.000</b>	<b>-100.652</b>	<b>-50.652</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>
	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år
Pengeinstitutter.....	433.063	623.208	22.500
Pantebreve.....	476.798	681.638	124.645
	<b>909.861</b>	<b>1.304.846</b>	<b>147.145</b>
			<b>162.521</b>

**NOTER**

	<b>Note</b>
<b>Eventualposter mv.</b>	<b>6</b>
<b>Eventualforpligtelser</b> Ingen.	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>7</b>
Der er stillet sikkerhed i ejendommen Erantisvej 3 med ejerpantebrev 870.000 kr. i Nordjyske Bank. Ejendommen er bogført til 476.447 kr.	
Der er stillet sikkerhed i ejendommen Præstbrovej 21 med ejerpantebrev 300.000 kr i Nordjyske Bank. Ejendommen er bogført til 250.645 kr.	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nordjysk Ejendomsinvest af 2015 ApS for 2016 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 acontoskatte.

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.