

Nordjysk Ejendomsinvest af 2015 ApS

Rosenvænget 15, 9320 Hjallerup
CVR-nr. 36 93 08 37

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 23.06.21

Allan Tim Audan-Poulsen
Dirigent

| | |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v. | 3 |
| Ledespåtegning | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 - 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 - 16 |

Selskabet

Nordjysk Ejendomsinvest af 2015 ApS
Rosenvænget 15
9320 Hjallerup
CVR-nr.: 36 93 08 37
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Allan Tim Audan-Poulsen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitutter

Sparekassen Vendsyssel
Ringkjøbing Landbobank

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for Nordjysk Ejendomsinvest af 2015 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab har assisteret med bogføring, og jeg skal bekræfte, at jeg har gennemgået og godkendt resultatet af denne assistance.

Hjallerup, den 21. juni 2021

Direktionen

Allan Tim Audan-Poulsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Nordjysk Ejendomsinvest af 2015 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nordjysk Ejendomsinvest af 2015 ApS for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende 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 gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hjørring, den 21. juni 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jesper Frank
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34451

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i ejendomsinvestering, herunder handel og udlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK 34.832 mod DKK 41.142 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 5.769.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Oplysninger om fortsat drift

Selskabets egenkapital udgør mindre end halvdelen af selskabskapitalen. Direktionen forventer, at selskabet vil være i stand til at reetablere selskabskapitalen ved selskabets fremtidige indtjening. Det forventes desuden, at virksomheden uden problemer kan opretholde sine aktiviteter i 2021 på trods af Covid-19.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

| Note | | 2020 DKK | 2019 DKK |
|--|---|----------------|----------------|
| | Bruttofortjeneste | 198.394 | 227.662 |
| 2 | Personaleomkostninger | 0 | -31.975 |
| | Resultat før af- og nedskrivninger | 198.394 | 195.687 |
| | Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -39.063 | -38.979 |
| | Resultat før finansielle poster | 159.331 | 156.708 |
| | Finansielle omkostninger | -113.929 | -103.962 |
| | Resultat før skat | 45.402 | 52.746 |
| | Skat af årets resultat | -10.570 | -11.604 |
| | Årets resultat | 34.832 | 41.142 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| | Overført resultat | 34.832 | 41.142 |
| | I alt | 34.832 | 41.142 |

| AKTIVER | | 31.12.20 | 31.12.19 |
|----------------|---------------------------------------|------------------|------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | | | |
| | Investeringsejendomme | 2.362.952 | 2.396.615 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | 2.362.952 | 2.396.615 |
| | Anlægsaktiver i alt | 2.362.952 | 2.396.615 |
| | Udskudt skatteaktiv | 14.662 | 20.524 |
| | Tilgodehavender i alt | 14.662 | 20.524 |
| | Likvide beholdninger | 323 | 5.938 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 14.985 | 26.462 |
| | Aktiver i alt | 2.377.937 | 2.423.077 |

| PASSIVER | | 31.12.20 | 31.12.19 |
|-----------------|--|------------------|------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | | | |
| | Selskabskapital | 50.000 | 50.000 |
| | Overført resultat | -44.231 | -79.063 |
| | Egenkapital i alt | 5.769 | -29.063 |
| 3 | Konvertible og udbyttegivende gældsbreve | 191.972 | 292.668 |
| 3 | Gæld til kreditinstitutter | 1.074.894 | 1.015.845 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 1.266.866 | 1.308.513 |
| | Gæld til øvrige kreditinstitutter | 12.641 | 464 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 15.000 | 29.750 |
| | Deposita | 75.000 | 53.500 |
| | Selskabsskat | 4.708 | 0 |
| | Anden gæld | 997.953 | 1.059.913 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 1.105.302 | 1.143.627 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 2.372.168 | 2.452.140 |
| | Passiver i alt | 2.377.937 | 2.423.077 |

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

| Beløb i DKK | Selskabskapital | Overført resultat |
|--|-----------------|-------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20 | | |
| Saldo pr. 01.01.20 | 50.000 | -79.063 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 34.832 |
| Saldo pr. 31.12.20 | 50.000 | -44.231 |

1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabets egenkapital udgør mindre end halvdelen af selskabskapitalen. Direktionen forventer, at selskabet vil være i stand til at reetablere selskabskapitalen ved selskabets fremtidige indtjening. Det forventes desuden, at virksomheden uden problemer kan opretholde sine aktiviteter i 2021 på trods af Covid-19.

| | 2020 DKK | 2019 DKK |
|--|-------------|-------------|
|--|-------------|-------------|

2. Personaleomkostninger

| | | |
|--|---|--------|
| Lønninger | 0 | 30.829 |
| Andre omkostninger til social sikring | 0 | 1.146 |
| I alt | 0 | 31.975 |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede i året | 0 | 1 |

3. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt 31.12.20 | Gæld i alt 31.12.19 |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|
| Konvertible og udbyttegivende gældsbreve | 33.866 | 191.972 | 292.668 |
| Gæld til kreditinstitutter | 650.000 | 1.074.894 | 1.015.845 |
| I alt | 683.866 | 1.266.866 | 1.308.513 |

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 2.710, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 2.232. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 2.410 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, medens ejerpantebreve på i alt t.DKK 300 henligger i selskabets besiddelse.

5. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

| | Brugstid, år | Rest- værdi, procent |
|-----------|-----------------|----------------------------|
| Bygninger | 50 | 0 |

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen for investeringsjendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsjendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet el-

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

ler aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Konvertible gældsbreve er udstedt på betingelser, der giver långiver ret til at konvertere lånet til kapitalandele i selskabet.

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.