



Tlf.: 96 20 76 00  
frederikshavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Rimmens Alle 89  
DK-9900 Frederikshavn  
CVR-nr. 20 22 26 70

**SELSKABET AF 14.11.2015 APS**  
**SÆBYVEJ 155, 9900 FREDERIKSHAVN**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 22. september 2023

---

Jørn Ole Nielsen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Selskabet af 14.11.2015 ApS Sæbyvej 155 9900 Frederikshavn
	CVR-nr.: 37 23 02 19 Stiftet: 14. november 2015 Kommune: Frederikshavn Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
<b>Direktion</b>	Jørn Ole Nielsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89 9900 Frederikshavn
<b>Pengeinstitut</b>	Nordjyske Bank Jernbanegade 4-8 9900 Frederikshavn
<b>Advokat</b>	Advokat Ole Kildeby Danmarksgade 81, 2. th. 9900 Frederikshavn

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Selskabet af 14.11.2015 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. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 22. september 2023

Direktion:

---

Jørn Ole Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i Selskabet af 14.11.2015 ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Selskabet af 14.11.2015 ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederikshavn, den 22. september 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Tommy Andersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24638

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er erhvervelse af fast ejendom og udlejning heraf.

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

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>907.688</b>	<b>1.106.000</b>
Af- og nedskrivninger.....		-257.090	-232.945
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>650.598</b>	<b>873.055</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-527.397	-298.889
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>123.201</b>	<b>574.166</b>
Skat af årets resultat.....	1	-88.814	-178.948
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>34.387</b>	<b>395.218</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		34.387	395.218
<b>I ALT</b> .....		<b>34.387</b>	<b>395.218</b>



## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		23.078.485	20.329.941
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>23.078.485</b>	<b>20.329.941</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>23.078.485</b>	<b>20.329.941</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		13.000	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		2.052	460
Periodeafgrænsningsposter.....		2.752	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>17.804</b>	<b>460</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>17.804</b>	<b>460</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>23.096.289</b>	<b>20.330.401</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		119.000	119.000
Overført overskud.....		3.700.919	3.666.532
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>3.819.919</b>	<b>3.785.532</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.346.285	8.572.535
Banklån.....		2.185.370	2.185.370
Selskabsskat.....		62.814	155.948
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>10.594.469</b>	<b>10.913.853</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		230.309	213.930
Gæld til pengeinstitutter.....		7.838.963	4.949.128
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		121.043	29.904
Anden gæld.....		4.455	6.471
Deposita.....		456.258	422.158
Periodeafgrænsningsposter.....		30.873	9.425
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>8.681.901</b>	<b>5.631.016</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>19.276.370</b>	<b>16.544.869</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>23.096.289</b>	<b>20.330.401</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....</b>	<b>4</b>		
<b>Medarbejderforhold.....</b>	<b>5</b>		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2022.....	119.000	3.666.532	3.785.532
Forslag til resultatdisponering.....		34.387	34.387
<b>Egenkapital 30. juni 2023.....</b>	<b>119.000</b>	<b>3.700.919</b>	<b>3.819.919</b>

## NOTER

					Note
		2022/23		2021/22	
		kr.		kr.	
<b>Skat af årets resultat</b>					
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....		88.814		178.948	1
		<b>88.814</b>		<b>178.948</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					2
				Grunde og bygninger	
Kostpris 1. juli 2022.....				21.322.808	
Tilgang.....				3.005.634	
Kostpris 30. juni 2023.....				<b>24.328.442</b>	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022.....				992.867	
Årets afskrivninger .....				257.090	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023.....				<b>1.249.957</b>	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....				<b>23.078.485</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					3
	30/6 2023	Afdrag	Restgæld	30/6 2022	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	8.576.594	230.309	8.284.889	8.786.465	
Banklån.....	2.185.370	0	2.185.370	2.185.370	
Selskabsskat.....	62.814	0	0	155.948	
	<b>10.824.778</b>	<b>230.309</b>	<b>10.470.259</b>	<b>11.127.783</b>	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					4
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitut, 18.601 tkr., er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 20.761 tkr.					
			2022/23	2021/22	
<b>Medarbejderforhold</b>					5
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Selskabet af 14.11.2015 ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.....	10-50 år	50 %

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

**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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

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