



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**NOHAPRO INVEST APS**  
**C/O PRODOMUS, BOULEVARDEN 11, 1. TH., 9000 AALBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 10. maj 2019

---

Jeppe Lynge Larsen

**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. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	NOHAPRO Invest ApS c/o ProDomus, Boulevarden 11, 1. th. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 39 19 50 03 Stiftet: 22. december 2017 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jeppe Lynge Larsen Ole Klitgård Friis
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Nordjyske Bank Torvet 4 9400 Nørresundby

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for NOHAPRO Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 6. maj 2019

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Jeppe Lynge Larsen

\_\_\_\_\_  
Ole Klitgård Friis

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i NOHAPRO Invest ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for NOHAPRO Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

#### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Aalborg, den 6. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Georg Aaen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26734

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Beskrivelse af væsentlige ændringer i virksomhedens aktivitet

Selskabet har i årets løb påbegyndt aktivitet med udlejning af ejerlejligheder.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat svarer i det væsentligste til ledelsens forventninger.

Det er ikke lykkedes at sælge alle erhvervede ejerlejligheder. Aktivitet med udlejning af ejerlejlighederne er iværksat, og samtlige er udlejet ved årets udgang. I forbindelse med ændring i aktiviteter er kostpris for ejerlejlighederne til videresalg overført fra varebeholdninger til investeringsejendomme.

Selskabets investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi og er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model, baseret på forventet driftsresultat og et vurderet afkastkrav. I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommene.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>4.801.845</b>	<b>-20.670</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		2.504.596	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>7.306.441</b>	<b>-20.670</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-1.032.014	-11.667
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>6.274.427</b>	<b>-32.337</b>
Skat af årets resultat.....	2	-1.384.011	4.767
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>4.890.416</b>	<b>-27.570</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		4.890.416	-27.570
<b>I ALT</b> .....		<b>4.890.416</b>	<b>-27.570</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		37.743.350	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>37.743.350</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>37.743.350</b>	<b>0</b>
Lejligheder til videresalg.....		0	43.360.506
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>0</b>	<b>43.360.506</b>
Andre tilgodehavender.....		34.569	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	4.767
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>34.569</b>	<b>4.767</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>34.569</b>	<b>43.365.273</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>37.777.919</b>	<b>43.365.273</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		4.862.846	-27.570
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>4.912.846</b>	<b>22.430</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		508.980	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>508.980</b>	<b>0</b>
Anden gæld.....		5.140.275	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>5.140.275</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	734.325	0
Gæld til pengeinstitutter.....		12.659.640	30.011.667
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		38.132	20.670
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		11.767.379	13.310.506
Selskabsskat.....		875.031	0
Anden gæld.....		1.141.311	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>27.215.818</b>	<b>43.342.843</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>32.356.093</b>	<b>43.342.843</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>37.777.919</b>	<b>43.365.273</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

## NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			
Tilknyttede virksomheder.....	382.661	0	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	649.353	11.667	
	<b>1.032.014</b>	<b>11.667</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	875.031	-4.767	2
Regulering af udskudt skat.....	508.980	0	
	<b>1.384.011</b>	<b>-4.767</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Investerings- ejendomme	3
Overførsel.....		28.629.829	
Tilgang.....		6.608.925	
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>		<b>35.238.754</b>	
Årets værdireguleringer.....		2.504.596	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....</b>		<b>2.504.596</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>		<b>37.743.350</b>	

*Dagsværdi for investeringsejendommen*

Investeringsejendommen er beliggende i Nørresundby, og består af 10 ejerlejligheder. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommen i et normaltår er vurderet i niveauet 1,0-1,2 mio. kr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på 3 %, under hensyntagen til ejerlejlighedernes beliggenhed, stand og ejendomsstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang og forhold i øvrigt.

I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommen.

## NOTER

						Note
<b>Egenkapital</b>						<b>4</b>
			Selskabs-	Overført		
			kapital	overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2018.....			50.000	-27.570	22.430	
Forslag til årets resultatdisponering.....				4.890.416	4.890.416	
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>			<b>50.000</b>	<b>4.862.846</b>	<b>4.912.846</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>5</b>
	31/12 2018	Afdrag	Restgæld	31/12 2017	Afdrag	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	2018	
Anden gæld.....	5.874.600	734.325	2.202.975	0	734.325	
	<b>5.874.600</b>	<b>734.325</b>	<b>2.202.975</b>	<b>0</b>	<b>734.325</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>						<b>6</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>						
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for OKF Consult A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.						
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						<b>7</b>
Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 15 mio. kr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 37.743 tkr. Ejerpantebrev er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.						
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 400 tkr., der giver pant i investeringsejendomme. Ejerpantebreve på 400 tkr. er stillet til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger.						
 <b>Medarbejderforhold</b>						<b>8</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for NOHAPRO Invest ApS for 2018 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

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Varebeholdninger

Lejligheder til videresalg måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for lejligheder til videresalg opgøres som anskaffelsespris.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.