



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

NORDJYSK EJENDOMSELSKAB HOLDING A/S

SÆBYVEJ 147, 9900 FREDERIKSHAVN

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 14. maj 2019

Peter Knudsen

CVR-NR. 10 28 13 77

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Nordjysk Ejendomsselskab Holding A/S Sæbyvej 147 9900 Frederikshavn E-mail: njejendom@hotmail.com CVR-nr.: 10 28 13 77 Stiftet: 10. maj 1986 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Ole Neve Nielsen, formand Tage Thusgaard Kristiansen Jørn Hesselholt
Direktion	Peter Knudsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89 9900 Frederikshavn
Pengeinstitut	Nordjyske Bank A/S Jernbanegade 4-8 9900 Frederikshavn

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Nordjysk Ejendomsselskab Holding A/S.

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.

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 10. maj 2019

Direktion:

Peter Knudsen

Bestyrelse:

Ole Neve Nielsen
Formand

Tage Thusgaard Kristiansen

Jørn Hesselholt

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Nordjysk Ejendomsselskab Holding A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Nordjysk Ejendomsselskab Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 revisors 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 review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederikshavn, den 10. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jan Kammann Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne16551

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje kapitalandel i dattervirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabet har i år annulleret sine egne aktier på nom. 111 tkr., svarende til 2,85% af aktiekapitalen.

Annulleringen sker som en del af en kapitalnedsættelse vedtaget på ekstraordinær generalforsamling 23. november 2018. Annulleringen er sket til kurs 100.

Selskabets kapital udgør herefter 3.789.000 kr.

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.
RESULTAT AF KAPITALANDELE I DATTER- OG ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER.....	1	89.704	445.587
Eksterne omkostninger.....		-27.131	-33.577
DRIFTSRESULTAT.....		62.573	412.010
Andre finansielle indtægter.....	2	3.486.486	1.444.766
Andre finansielle omkostninger.....		-167.294	-271.666
RESULTAT FØR SKAT.....		3.381.765	1.585.110
Skat af årets resultat.....	3	-724.238	-250.342
ÅRETS RESULTAT.....		2.657.527	1.334.768
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		89.704	445.587
Overført resultat.....		2.567.823	889.181
I ALT.....		2.657.527	1.334.768

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		12.910.886	12.820.858
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		89.737	90.062
Finansielle anlægsaktiver.....	4	13.000.623	12.910.920
ANLÆGSAKTIVER.....		13.000.623	12.910.920
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.031.901	2.826.650
Udskudte skatteaktiver.....	5	371.629	1.293.864
Tilgodehavende selskabsskat.....		149.320	54.246
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		197.997	39.160
Tilgodehavender.....		2.750.847	4.213.920
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		5.100.000	6.078.240
Værdipapirer.....		5.100.000	6.078.240
Likvide beholdninger.....		32	32
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		7.850.879	10.292.192
AKTIVER.....		20.851.502	23.203.112
PASSIVER			
Selskabskapital.....	6	3.789.000	3.900.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		11.923.764	11.834.060
Overført resultat.....		-418.099	-3.096.922
EGENKAPITAL.....	7	15.294.665	12.637.138
Banklån.....		0	2.700.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	0	2.700.000
Gæld til pengeinstitutter.....		694.268	3.044.569
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		20.000	25.500
Anden gæld.....		4.842.569	4.795.905
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.556.837	7.865.974
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		5.556.837	10.565.974
PASSIVER.....		20.851.502	23.203.112
Eventualposter mv.	9		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder			1
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....	90.028	446.260	
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder.....	-324	-673	
	89.704	445.587	
Andre finansielle indtægter			2
Tilknyttede virksomheder.....	24.951	16.586	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	3.461.535	1.428.180	
	3.486.486	1.444.766	
Skat af årets resultat			3
Regulering af udskudt skat.....	724.238	250.342	
	724.238	250.342	
Finansielle anlægsaktiver			4
	Kapitalandele i datter- virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2018.....	1.000.000	76.860	
Kostpris 31. december 2018.....	1.000.000	76.860	
Opskrivninger 1. januar 2018.....	11.820.858	13.201	
Årets opskrivninger	90.028	-324	
Opskrivninger 31. december 2018.....	11.910.886	12.877	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	12.910.886	89.737	
Udskudt skatteaktiv			5
Hensættelse til udskudt skat vedrører fremførselsberettiget skattemæssigt underskud.			
	2018 kr.	2017 kr.	
Udskudt skatteaktiv 1. januar	1.293.864	1.583.366	
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....	-724.238	-250.342	
Ændring vedr. sambeskatning.....	-197.997	-39.160	
Udskudt skatteaktiv 31. december.....	371.629	1.293.864	

NOTER

						Note
			2018	2017		
			kr.	kr.		
Selskabskapital						6
Selskabskapitalen er fordelt således:						
A-aktier, 3.900 stk. a nom. 1.000 kr.....			0	3.900.000		
A-aktier, 3.789.000 stk. a nom. 1 kr.....			3.789.000	0		
			3.789.000	3.900.000		
Egenkapital						7
		Reserve for nettoopskriv- ning efter				
		indre værdis- metode		Overført		
		Selskabs- kapital		resultat	I alt	
Egenkapital 1. januar 2018.....	3.900.000	11.834.060	-3.096.922	12.637.138		
Kapitalnedsættelse.....	-111.000		111.000			
Forslag til årets resultatdisponering.....		89.704	2.567.823	2.657.527		
Egenkapital 31. december 2018.....	3.789.000	11.923.764	-418.099	15.294.665		
Langfristede gældsforpligtelser						8
	31/12 2018	Afdrag	Restgæld	31/12 2017	Afdrag	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	2018	
Banklån.....	0	0	0	2.700.000	0	
	0	0	0	2.700.000	0	
Eventualposter mv.						9
Eventualforpligtelser						
Selskabet har stillet kaution for Nordjysk Ejendomsselskab A/S' mellemværende med realkreditinstitutter. Mellemværenderne pr. 31. december 2018 udgjorde en gæld på 25.729 tkr.						
Selskabet har stillet kaution for Nordjysk Ejendomsselskab K/S' og Nordjysk Ejendomsselskab A/S' mellemværende med Nordjyske Bank. Mellemværende pr. 31. december 2018 udgør en gæld på 367 tkr.						
Hæftelse i sambeskatningen						
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildebeskatninger såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nordjysk Ejendomsselskab Holding A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset selskabets aktivitet som et holdingselskab.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskabet

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110 om regnskabsaflæggelse for mindre koncerner.

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede- og associerede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

I ejerselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, 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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller. Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er gjort anvendelse af en discounted cash flow model på baggrund af tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

Nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelseskostprisen.

Datter- og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække datter- og associerede virksomheders underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 nominal værdi.