



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**

**ØRNEVEJ 4, 8. TV, 9900 FREDERIKSHAVN**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 22. maj 2024

---

Estrid Hesselholt

**CVR-NR. 10 28 13 77**

## 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
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Nordjysk Ejendomsselskab Holding A/S Ørnevej 4, 8. tv 9900 Frederikshavn
	CVR-nr.: 10 28 13 77 Stiftet: 10. maj 1986 Kommune: Frederikshavn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Ole Neve Nielsen, formand Tage Thusgaard Jørn Hesselholt
<b>Direktion</b>	Tage Thusgaard
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89 9900 Frederikshavn
<b>Pengeinstitut</b>	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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 1. maj 2024

Direktion:

---

Tage Thusgaard

Bestyrelse:

---

Ole Neve Nielsen  
Formand

---

Tage Thusgaard

---

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 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 forpligtede 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.

Frederikshavn, den 1. maj 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Louise Troelstrup Lund  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34109

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje kapitalandel i dattervirksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

### Egne kapitalandele

	2023	2022
	kr.	kr.
Beholdningen af egne kapitalandele er således:		
Nordjysk Ejendomsselskab Holding A/S, 111.000 stk. á nom. 1 kr.....	111.000	111.000
	<b>111.000</b>	<b>111.000</b>
Egne kapitalandele i % af selskabskapitalen:		
Nordjysk Ejendomsselskab Holding A/S.....	2,9	2,9
	<b>2,9</b>	<b>2,9</b>

Selskabet har i 2019 tilbagekøbt nom. 111.000 kr. egne aktier fra tidligere aktionær.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>RESULTAT AF KAPITALANDELE I DATTER- OG ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER.....</b>	1	<b>-205.398</b>	<b>187.520</b>
Andre eksterne omkostninger.....		-29.536	-35.250
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>		<b>-234.934</b>	<b>152.270</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	826.033	547.079
Øvrige finansielle omkostninger.....	3	-412.454	-598.297
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>178.645</b>	<b>101.052</b>
Skat af årets resultat.....	4	-84.677	13.083
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>93.968</b>	<b>114.135</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		-205.398	187.520
Overført resultat.....		299.366	-73.385
<b>I ALT.....</b>		<b>93.968</b>	<b>114.135</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		14.310.849	14.517.872
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		80.216	78.592
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>14.391.065</b>	<b>14.596.464</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>14.391.065</b>	<b>14.596.464</b>
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		28.700	19.952
Andre tilgodehavender.....		1.875.133	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		59.934	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		0	105.351
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.963.767</b>	<b>125.303</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	6	5.291.037	5.838.127
<b>Værdipapirer og kapitalandele.....</b>		<b>5.291.037</b>	<b>5.838.127</b>
Likvide beholdninger.....		444	1.953.796
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>7.255.248</b>	<b>7.917.226</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>21.646.313</b>	<b>22.513.690</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....	7	3.789.000	3.789.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		13.314.207	13.519.605
Overført resultat.....		3.536.966	3.237.600
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>20.640.173</b>	<b>20.546.205</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		305.574	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		28.000	28.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		648.807	532.930
Selskabsskat.....		0	23.874
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		23.759	0
Anden gæld.....		0	1.382.681
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.006.140</b>	<b>1.967.485</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.006.140</b>	<b>1.967.485</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>21.646.313</b>	<b>22.513.690</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Medarbejderforhold	10		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	3.789.000	13.519.605	3.237.600	20.546.205
Forslag til resultatdisponering.....		-205.398	299.366	93.968
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>3.789.000</b>	<b>13.314.207</b>	<b>3.536.966</b>	<b>20.640.173</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder</b>			<b>1</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....	-207.023	188.770	
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder.....	1.625	-1.250	
	<b>-205.398</b>	<b>187.520</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	826.033	547.079	
	<b>826.033</b>	<b>547.079</b>	
<b>Øvrige finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	16.286	1.639	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	396.168	596.658	
	<b>412.454</b>	<b>598.297</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	84.677	-13.083	
	<b>84.677</b>	<b>-13.083</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	Kapitalandele i dattervirksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2023.....	1.000.000	76.860	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>1.000.000</b>	<b>76.860</b>	
Værdireguleringer 1. januar 2023.....	13.517.872	1.731	
Årets værdireguleringer .....	-207.023	1.625	
<b>Værdireguleringer 31. december 2023.....</b>	<b>13.310.849</b>	<b>3.356</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>14.310.849</b>	<b>80.216</b>	
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>			<b>6</b>
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Aktier	
Dagsværdi 31. december 2023.....		5.291.037	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		347.777	

## NOTER

	2023	2022	Note
	kr.	kr.	
<b>Aktiekapital</b>			<b>7</b>
aktiekapitalen er fordelt således:			
A-aktier, 3.789.000 stk. á nom. 1 kr.....	3.789.000	3.789.000	
	<b>3.789.000</b>	<b>3.789.000</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>			<b>8</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>			
Selskabet har stillet kaution for Nordjysk Ejendomsselskab A/S' mellemværende med realkreditinstitutter. Kautionsforpligtelsen pr. 31. december 2023 udgjorde en gæld på 29.635 tkr.			
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>			
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.			
Tilgodehavende skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 60 tkr. pr. balancedagen.			
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			<b>9</b>
Til sikkerhed for selskabets mellemværende med pengeinstitut 305 tkr. pr. 31. december 2023 har selskabet givet pant i depot med værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgjorde 5.291 tkr.			
	2023	2022	
<b>Medarbejderforhold</b>			<b>10</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nordjysk Ejendomsselskab Holding A/S for 2023 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

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

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

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 dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

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

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dattervirksomheder 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 dattervirksomheders og associerede virksomheders underbalance.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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 kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. For kapitalandele opgøres kapitalværdien til selskabets andel i nutidsværdien af de nettopengestrømme, som dattervirksomheden forventes at skabe gennem sine aktiviteter og fra salg af aktiver efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrenten anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### 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

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.