



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 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 15. maj 2020

---

Peter Knudsen

**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
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Nordjysk Ejendomsselskab Holding A/S Sæbyvej 147 9900 Frederikshavn
	CVR-nr.: 10 28 13 77 Stiftet: 10. maj 1986 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Ole Neve Nielsen, formand Tage Thusgaard Jørn Hesselholt
<b>Direktion</b>	Peter Knudsen
<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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 30. marts 2020

Direktion:

---

Peter Knudsen

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 2019 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 30. marts 2020

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.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

### Egne kapitalandele

	2019	2018
	kr.	kr.
Beholdningen af egne kapitalandele er således:		
Nordjysk Ejendomsselskab Holding A/S, 111.000 stk. a nom. 1 kr.....	111.000	0
	<b>111.000</b>	<b>0</b>
Egne kapitalandele i % af selskabskapitalen:		
Nordjysk Ejendomsselskab Holding A/S.....	2,9	0,0
	<b>2,9</b>	<b>0,0</b>

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

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

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>RESULTAT AF KAPITALANDELE I DATTER- OG ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER.....</b>	1	<b>410.801</b>	<b>89.704</b>
Eksterne omkostninger.....		-37.192	-27.131
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>		<b>373.609</b>	<b>62.573</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	2.484.459	3.486.486
Andre finansielle omkostninger.....		-48.967	-167.294
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>2.809.101</b>	<b>3.381.765</b>
Skat af årets resultat.....	3	-527.620	-724.238
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>2.281.481</b>	<b>2.657.527</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		410.801	89.704
Overført resultat.....		1.870.680	2.567.823
<b>I ALT.....</b>		<b>2.281.481</b>	<b>2.657.527</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		13.329.139	12.910.886
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		82.284	89.737
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>13.411.423</b>	<b>13.000.623</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>13.411.423</b>	<b>13.000.623</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.600.321	2.031.901
Udskudte skatteaktiver.....	5	0	371.629
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	149.320
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		221.749	197.997
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.822.070</b>	<b>2.750.847</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		6.425.000	5.100.000
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>6.425.000</b>	<b>5.100.000</b>
Likvide beholdninger.....		0	32
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>8.247.070</b>	<b>7.850.879</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>21.658.493</b>	<b>20.851.502</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....	6	3.789.000	3.789.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		12.334.565	11.923.764
Overført resultat.....		1.084.286	-418.099
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>7</b>	<b>17.207.851</b>	<b>15.294.665</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		146.507	694.268
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		23.000	20.000
Selskabsskat.....		350.243	0
Anden gæld.....		3.930.892	4.842.569
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>4.450.642</b>	<b>5.556.837</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>4.450.642</b>	<b>5.556.837</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>21.658.493</b>	<b>20.851.502</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		



## NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
<b>Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder</b>			<b>1</b>
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....	418.253	90.028	
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder.....	-7.452	-324	
	<b>410.801</b>	<b>89.704</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	14.246	24.951	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	2.470.213	3.461.535	
	<b>2.484.459</b>	<b>3.486.486</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	155.991	0	
Regulering af udskudt skat.....	371.629	724.238	
	<b>527.620</b>	<b>724.238</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
	Kapitalandele i datter- virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2019.....	1.000.000	76.860	
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>	<b>1.000.000</b>	<b>76.860</b>	
Opskrivninger 1. januar 2019.....	11.910.886	12.877	
Årets opskrivninger .....	418.253	-3.275	
Egenkapitalbevægelser.....	0	-4.178	
<b>Opskrivninger 31. december 2019.....</b>	<b>12.329.139</b>	<b>5.424</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>	<b>13.329.139</b>	<b>82.284</b>	
<b>Udskudt skatteaktiv</b>			<b>5</b>
Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på fremført skattemæssigt underskud.			
	2019 kr.	2018 kr.	
Udskudt skatteaktiv 1. januar.....	-371.629	-1.293.864	
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....	371.629	724.238	
Praksisændringer.....	0	197.997	
<b>Udskudt skatteaktiv 31. december.....</b>	<b>0</b>	<b>-371.629</b>	

## NOTER

			2019 kr.	2018 kr.	Note
<b>Selskabskapital</b>					<b>6</b>
Selskabskapitalen er fordelt således:					
A-aktier, 3.789.000 stk. a nom. 1 kr.....			3.789.000	3.789.000	
			<b>3.789.000</b>	<b>3.789.000</b>	
 <b>Egenkapital</b>					 <b>7</b>
	Selskabs-	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt	
	kapital				
Egenkapital 1. januar 2019.....	3.789.000	11.923.764	-418.099	15.294.665	
Køb af egne kapitalandele.....			-368.295	-368.295	
Forslag til resultatdisponering.....		410.801	1.870.680	2.281.481	
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>	<b>3.789.000</b>	<b>12.334.565</b>	<b>1.084.286</b>	<b>17.207.851</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>8</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
Selskabet har stillet kaution for Nordjysk Ejendomsselskab A/S' mellemværende med realkreditinstitutter. Mellemværenderne pr. 31. december 2019 udgjorde en gæld på 32.165 tkr.					
 <b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 350 tkr. pr. balancedagen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>9</b>
Til sikkerhed for selskabets mellemværende med pengeinstitut, som pr. 31. december 2019 udgør 147 tkr., har selskabet givet pant i depot med værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgjorde 6.425 tkr.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nordjysk Ejendomsselskab Holding A/S for 2019 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

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder 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 dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i moderselskabets 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 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 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.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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

### 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 nominel værdi.