



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**

**SOLVANG 9, 9900 FREDERIKSHAVN**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 20. april 2021

---

Anne-Marie Glistrup

**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.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Nordjysk Ejendomsselskab Holding A/S Solvang 9 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>	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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 29. marts 2021

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 2020 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, 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 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 review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederikshavn, den 29. marts 2021

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

	2020	2019
	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	2020 kr.	2019 kr.
<b>RESULTAT AF KAPITALANDELE I DATTER- OG ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER.....</b>	1	<b>563.616</b>	<b>410.801</b>
Eksterne omkostninger.....		-26.476	-37.192
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>		<b>537.140</b>	<b>373.609</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	1.146.326	2.484.459
Andre finansielle omkostninger.....		-235.487	-48.967
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>1.447.979</b>	<b>2.809.101</b>
Skat af årets resultat.....	3	-198.165	-527.620
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>1.249.814</b>	<b>2.281.481</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		563.616	410.801
Overført resultat.....		686.198	1.870.680
<b>I ALT.....</b>		<b>1.249.814</b>	<b>2.281.481</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		13.893.565	13.329.139
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		81.475	82.284
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>13.975.040</b>	<b>13.411.423</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>13.975.040</b>	<b>13.411.423</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		262.018	1.600.321
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		211.238	221.749
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>473.256</b>	<b>1.822.070</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	5	7.743.544	6.425.000
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>7.743.544</b>	<b>6.425.000</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>596</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>8.217.396</b>	<b>8.247.070</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>22.192.436</b>	<b>21.658.493</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....	6	3.789.000	3.789.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		12.898.181	12.334.565
Overført resultat.....		1.770.484	1.084.286
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>18.457.665</b>	<b>17.207.851</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		0	146.507
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		23.000	23.000
Selskabsskat.....		378.302	350.243
Anden gæld.....		3.333.469	3.930.892
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.734.771</b>	<b>4.450.642</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>3.734.771</b>	<b>4.450.642</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>22.192.436</b>	<b>21.658.493</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	3.789.000	12.334.565	1.084.286	17.207.851
Forslag til resultatdisponering.....		563.616	686.198	1.249.814
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>3.789.000</b>	<b>12.898.181</b>	<b>1.770.484</b>	<b>18.457.665</b>

## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note  Note
<b>Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder</b>			<b>1</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....	564.426	418.253	
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder.....	-810	-7.452	
	<b>563.616</b>	<b>410.801</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	7.620	14.246	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1.138.706	2.470.213	
	<b>1.146.326</b>	<b>2.484.459</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	198.165	155.991	
Regulering af udskudt skat.....	0	371.629	
	<b>198.165</b>	<b>527.620</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
	Kapitalandele i datter- virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2020.....	1.000.000	76.860	
Kostpris 31. december 2020.....	1.000.000	76.860	
Værdireguleringer 1. januar 2020.....	12.329.139	5.425	
Årets værdireguleringer .....	564.426	-810	
Værdireguleringer 31. december 2020.....	12.893.565	4.615	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	13.893.565	81.475	
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>			<b>5</b>
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Aktier	
Dagsværdi 31. december 2020.....		7.743.543	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		816.816	

## NOTER

	2020 kr.	2019 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>Eventualposter mv.</b>			<b>7</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>			
Selskabet har stillet kaution for Nordjysk Ejendomsselskab A/S' mellemværende med realkreditinstitutter. Mellemværenderne pr. 31. december 2020 udgjorde en gæld på 37.832 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 378 tkr. pr. balancedagen.			
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			<b>8</b>
Til sikkerhed for selskabets mellemværende med pengeinstitut, som pr. 31. december 2020 udgør indestående 152 kr., har selskabet givet pant i depot med værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgjorde 7.744 tkr.			
	2020	2019	
<b>Medarbejderforhold</b>			<b>9</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nordjysk Ejendomsselskab Holding A/S for 2020 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 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 salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### 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 ejerselskabets 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 ejerselskabets 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.

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 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.

### Værdipapirer

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 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.