



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

**A.E. HJØRRING A/S**  
**MARATHONVEJ 5, 9230 SVENSTRUP J**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 13. januar 2023

---

Anders Mejlholm Larsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	A.E. Hjørring A/S Marathonvej 5 9230 Svenstrup J
	CVR-nr.: 10 29 86 01 Stiftet: 10. maj 1986 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jørgen Enggaard Asger Enggaard Anders Mejlholm Larsen
<b>Direktion</b>	Asger Enggaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for A.E. Hjørring 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup, den 13. januar 2023

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Asger Enggaard

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Jørgen Enggaard

\_\_\_\_\_  
Asger Enggaard

\_\_\_\_\_  
Anders Mejlholm Larsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

*Til kapitalejeren i A.E. Hjørring A/S*

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A.E. Hjørring A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 13. januar 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28629

Mads Madsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne41302

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er besiddelse, udvikling og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Da de forhold, som er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt noterne henvises hertil.

### **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	2022 kr.	2021 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE.....</b>		<b>1.163.368</b>	<b>1.394</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		100.000	280
Andre finansielle indtægter.....	1	0	49
Andre finansielle omkostninger.....	2	-24.136	0
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>1.239.232</b>	<b>1.723</b>
Skat af årets resultat.....	3	-272.699	-379
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>966.533</b>	<b>1.344</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	9.000
Overført resultat.....		966.533	-7.656
<b>I ALT.....</b>		<b>966.533</b>	<b>1.344</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Investeringsejendomme.....		12.000.000	13.580
Projektejendomme.....		2.990.880	2.991
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>14.990.880</b>	<b>16.571</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>14.990.880</b>	<b>16.571</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	4.607
Udskudte skatteaktiver.....		247.682	291
Andre tilgodehavender.....		30.000	25
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>5</b>	<b>277.682</b>	<b>4.923</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>2.741.276</b>	<b>2.908</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.018.958</b>	<b>7.831</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>18.009.838</b>	<b>24.402</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		6.000.000	6.000
Overført overskud.....		9.699.477	8.733
Forslag til udbytte.....		0	9.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>15.699.477</b>	<b>23.733</b>
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.691.372	0
Selskabsskat.....		229.308	274
Anden gæld.....		389.681	395
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.310.361</b>	<b>669</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSESR.....</b>		<b>2.310.361</b>	<b>669</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>18.009.838</b>	<b>24.402</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Koncernregnskab	8		
Medarbejderforhold	9		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Aktiekapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	6.000.000	8.732.944	9.000.000	23.732.944
Forslag til resultatdisponering.....		966.533		966.533
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-9.000.000	-9.000.000
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>6.000.000</b>	<b>9.699.477</b>	<b>0</b>	<b>15.699.477</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 tkr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	49	
	<b>0</b>	<b>49</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	24.136	0	
	<b>24.136</b>	<b>0</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	229.308	274	
Regulering af udskudt skat.....	43.391	105	
	<b>272.699</b>	<b>379</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
	Investerings- ejendomme	Projekt- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....	15.759.361	2.990.880	
Afgang.....	-1.680.000	0	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>	<b>14.079.361</b>	<b>2.990.880</b>	
Værdireguleringer 1. januar 2022.....	2.079.361		
<b>Værdireguleringer 31. december 2022.....</b>	<b>2.079.361</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>	<b>12.000.000</b>	<b>2.990.880</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Bolig- udlejning	Erhvervs- udlejning	
Dagsværdi 31. december 2022.....	1.500.000	10.500.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	100.000	0	

## NOTER

	Note												
<b>Materielle anlægsaktiver (fortsat)</b>	<b>4</b>												
<p><i>Dagsværdi for investeringsejendomme</i></p> <p>Investeringsejendommene er beliggende i Hjørring og består af kontorlokaler, en tilhørende restaurant samt ejerlejligheder. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.</p> <p>Ejerlejlighederne værdiansættes på baggrund af øvrige tilsvarende handler på ejerlejlighedsmarkedet i Hjørring. Værdierne gøres op ud fra en forventet kvadratmeter pris, som fastsættes ud fra tidligere salg.</p> <p>Det forventede driftsafkast for kontorlokaler/restaurant i et normalår er vurderet i niveauet 1.000 - 1.050 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 6,75 - 7,25 %, under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang, depositum og forhold i øvrigt.</p> <p>Følsomheden i dagsværdien påvirkes af udsving i renteniveau, markedsløje mv.</p>													
	<table border="0"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;">2022 kr.</th> <th style="text-align: right;">2021 tkr.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Tilgodehavender med forfald senere end et år</b></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Udskudte skatteaktiver.....</td> <td style="text-align: right;">247.682</td> <td style="text-align: right;">352.673</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;"><b>247.682</b></td> <td style="text-align: right;"><b>352.673</b></td> </tr> </tbody> </table>		2022 kr.	2021 tkr.	<b>Tilgodehavender med forfald senere end et år</b>			Udskudte skatteaktiver.....	247.682	352.673		<b>247.682</b>	<b>352.673</b>
	2022 kr.	2021 tkr.											
<b>Tilgodehavender med forfald senere end et år</b>													
Udskudte skatteaktiver.....	247.682	352.673											
	<b>247.682</b>	<b>352.673</b>											
Det udskudte skatteaktiv forventes udnyttet indenfor 3-5 år.													
<b>Eventualposter mv.</b>	<b>6</b>												
<p><b>Hæftelse i sambeskatningen</b></p> <p>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.</p> <p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for LAE 71 ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.</p>													
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>7</b>												
<p>Der er tinglyst ejerpantebrev på nom. 18.814 tkr. og pantebreve til ejerforeninger på 271 tkr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 12.000 tkr. Ejerpantebrevet er i behold.</p>													
<b>Koncernregnskab</b>	<b>8</b>												
<p>Selskabet indgår i koncernregnskabet for A. Enggaard Holding A/S, Marathonvej 5, CVR-nr. 29 60 43 63.</p>													

## NOTER

	2022	2021	Note
<b>Medarbejderforhold</b>			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	9

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A.E. Hjørring A/S for 2022 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

### Huslejeindtægter

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### 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. 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

### Investeringsejendomme - generelt

Investeringsejendomme er klassificeret som investeringsejendomme og projektejendomme og måles til dagsværdi i henhold til dagsværdihierarkiet.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

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 salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Projektejendomme

Projektejendomme måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, herunder omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor projektejendommen er klar til at blive taget i brug. Finansieringsomkostninger indregnes som en del af kostprisen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

### 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 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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.