



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 EJENDOMSSELSKAB K/S AF 1. MARTS 1988

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. 11 98 92 33

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
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Nordjysk Ejendomsselskab K/S af 1. marts 1988 Ørnevej 4, 8. tv 9900 Frederikshavn
	CVR-nr.: 11 98 92 33 Stiftet: 29. februar 1988 Kommune: Frederikshavn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Ole Neve Nielsen, formand Tage Thusgaard Jørn Hesselholt
Direktion	Tage Thusgaard
Komplementar	NORDJYSK EJENDOMSELSKAB ApS AF 1. 5. 1989
Kommanditister	Ole Neve Nielsen Jørn Hesselholt Estrid Due Hesselholt LEDET TKL ApS Tage Thusgaard Birgit Knudsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89 9900 Frederikshavn
Pengeinstitut	Nordjyske Bank A/S Jernbanegade 4-8 9900 Frederikshavn

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Nordjysk Ejendomsselskab K/S af 1. marts 1988.

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 ledelsen 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 ejeren af Nordjysk Ejendomsselskab K/S af 1. marts 1988

Vi har opstillet årsregnskabet for Nordjysk Ejendomsselskab K/S af 1. marts 1988 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

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er investering og udlejning af fast ejendom.

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 virksomhedens finansielle stilling.

Egne kapitalandele

	2023	2022
	kr.	kr.
Beholdningen af egne kapitalandele er således:		
Nordjysk Ejendomsselskab K/S af 1. marts 1988, 153.735 stk. á nom. 1 kr.....	153.735	153.735
	153.735	153.735
Egne kapitalandele i % af selskabskapitalen:		
Nordjysk Ejendomsselskab K/S af 1. marts 1988.....	2,9	2,9
	2,9	2,9

Selskabet har i 2019 tilbagekøbt nom. 153.735 kr. egne andele fra tidligere kommanditister. Egne kapitalandele udgør 2,93% af selskabskapitalen.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.516.966	1.660.882
Personaleomkostninger.....	1	-264.599	-234.284
Af- og nedskrivninger.....		-399.306	-398.914
DRIFTSRESULTAT		853.061	1.027.684
Andre finansielle indtægter.....		174.708	4.798.473
Andre finansielle omkostninger.....		-591.279	-687.972
ÅRETS RESULTAT		436.490	5.138.185
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Udlodning.....		827.550	0
Overført resultat.....		-391.060	5.138.185
I ALT		436.490	5.138.185

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		31.483.421	31.861.475
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		128.660	112.283
Materielle anlægsaktiver.....	2	31.612.081	31.973.758
ANLÆGSAKTIVER.....		31.612.081	31.973.758
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		193.250	245.375
Andre tilgodehavender.....		5.550.623	6.398.552
Tilgodehavender.....		5.743.873	6.643.927
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		5.743.873	6.643.927
AKTIVER.....		37.355.954	38.617.685
PASSIVER			
Kommanditistindbetalinger.....		5.247.765	5.247.765
Reserve for opskrivninger.....		18.471.622	18.669.179
Overført resultat.....		-1.479.243	-1.285.740
EGENKAPITAL.....		22.240.144	22.631.204
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.464.171	5.364.432
Banklån.....		8.731.400	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	11.195.571	5.364.432
Gæld til realkreditinstitutter.....		289.163	144.780
Gæld til pengeinstitutter.....		370.617	9.195.766
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		16.410	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		120.212	95.107
Anden gæld.....		3.123.837	1.186.396
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.920.239	10.622.049
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		15.115.810	15.986.481
PASSIVER.....		37.355.954	38.617.685
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Kommandi- tistindbeta- linger	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	5.247.765	18.669.179	-1.285.740	22.631.204
Forslag til resultatdisponering.....			-391.060	-391.060
Overførsler				
Tilladt udligning.....		-197.557	197.557	0
Egenkapital 31. december 2023.....	5.247.765	18.471.622	-1.479.243	22.240.144

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note	
Personaleomkostninger			1	
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1		
Løn og gager.....	262.889	232.714		
Pensioner.....	1.136	1.041		
Andre omkostninger til social sikring.....	574	529		
	264.599	234.284		
 Materielle anlægsaktiver			 2	
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
	Grunde og bygninger			
Kostpris 1. januar 2023.....	15.179.243	628.074		
Tilgang.....	0	37.629		
Kostpris 31. december 2023.....	15.179.243	665.703		
Opskrivninger 1. januar 2023.....	20.847.341	0		
Opskrivninger 31. december 2023.....	20.847.341	0		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	4.165.109	515.791		
Årets afskrivninger	378.054	21.252		
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....	4.543.163	537.043		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	31.483.421	128.660		
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....	13.012.094			
 Langfristede gældsforpligtelser			 3	
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.753.334	289.163	1.344.927	5.509.212
Banklån.....	9.014.200	282.800	7.600.200	0
	11.767.534	571.963	8.945.127	5.509.212
 Eventualposter mv. Eventualforpligtelser				 4
Der påhviler selskabet sædvanlige branchemæssige garantier.				

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****5**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.753 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 5.786 tkr.

Til sikkerhed for bankgæld på 9.014 tkr., er der tinglyst ejerpantebrev på nominelt 21.021 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 25.698 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nordjysk Ejendomsselskab K/S af 1. marts 1988 for 2023 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

Nettoomsætning ved lejeindtægter fra udlejning af bolig og erhvervslejemål indregnes i resultatopgørelsen i henhold til indgåede lejekontrakter.

Omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens §32.

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 øvrige salgs- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Da virksomheden er personligt ejet, indgår det skattemæssige resultat af virksomheden i selskabsdeltagerens samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	25-50 år	60 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5-10 år	0 %

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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.

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 diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Skyldig skat og udskudt skat

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.