

Nordjysk Ejendomsselskab, Vodskov Aps

c/o Hans-Christian Andersen, Gl. Røsnæsvej 13
4400 Kalundborg
CVR-nr. 12 64 55 97

Årsrapport for 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. december 2022.

Hans-Christian Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 for Nordjysk Ejendomsselskab, Vodskov Aps.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 30. december 2022

Direktion

Hans-Christian Andersen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Nordjysk Ejendomsselskab, Vodskov Aps

Vi har opstillet årsregnskabet for Nordjysk Ejendomsselskab, Vodskov Aps for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Brøndby, den 30. december 2022

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 38 28 79

Tommy Nørskov
statsautoriseret revisor
mne10061

Selskabsoplysninger

Selskabet Nordjysk Ejendomsselskab, Vodskov Aps
c/o Hans-Christian Andersen, Gl. Røsnæsvej 13
4400 Kalundborg

CVR-nr.: 12 64 55 97
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion Hans-Christian Andersen, direktør

Revisor ALBJERG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ringager 4C, 2. th.
2605 Brøndby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at drive finansierings- og ejendomsvirksomhed, samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 394.256 mod 529.840 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 54.620 mod 325.446 sidste år. Udviklingen skal sammenholdes med, at selskabet i årsrapporten for 2020/21 forventede en bruttofortjeneste for 2021/22 i niveauet og et ordinært resultat efter skat på 202.672. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets likvider er i 2021/22 steget med 39.573, nemlig fra 52.757 til 92.330

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2021/22</u> <u>kr.</u>	<u>2020/21</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste	394.256	529.840
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-7.884	-6.332
2 Personaleomkostninger	-139.648	-31.076
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-4.702	-4.702
Resultat før finansielle poster	242.022	487.730
3 Øvrige finansielle omkostninger	-185.906	-100.440
Resultat før skat	56.116	387.290
4 Skat af årets resultat	-1.496	-61.844
Årets resultat	54.620	325.446
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	62.504	331.778
Overføres til øvrige reserver	-7.884	-6.332
Disponeret i alt	54.620	325.446

Balance 30. juni

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4.703	9.405
6 Investeringsejendomme	9.465.331	9.473.215
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.470.034</u>	<u>9.482.620</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>9.470.034</u>	<u>9.482.620</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.829	1.111
Andre tilgodehavender	192.459	17.712
Tilgodehavender i alt	<u>194.288</u>	<u>18.823</u>
Likvide beholdninger	<u>92.330</u>	<u>52.757</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>286.618</u>	<u>71.580</u>
Aktiver i alt	<u>9.756.652</u>	<u>9.554.200</u>

Balance 30. juni

Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	202.000	202.000
Øvrige reserver	1.643.868	1.651.752
Overført resultat	1.573.236	1.510.732
Egenkapital i alt	3.419.104	3.364.484
Hensatte forpligtelser		
7 Hensættelser til udskudt skat	82.271	108.803
Hensatte forpligtelser i alt	82.271	108.803
Gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitutter	5.000.000	5.270.740
9 Deposita	236.444	213.329
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	32.583	20.237
10 Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.269.027	5.504.306
10 Kortfristet del af langfristet gæld	0	251.741
Gæld til tilknyttede virksomheder	839.887	129.999
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	120.990	178.434
Anden gæld	25.373	16.433
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	986.250	576.607
Gældsforpligtelser i alt	6.255.277	6.080.913
Passiver i alt	9.756.652	9.554.200
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12 Eventualposter		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Øvrige reserver kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. juli 2021	202.000	1.651.752	1.510.732	3.364.484
Henlagt af årets resultat	0	-7.884	62.504	54.620
	202.000	1.643.868	1.573.236	3.419.104

Noter

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering	-7.884	-6.332
	-7.884	-6.332
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	138.809	31.021
Andre omkostninger til social sikring	839	0
Personaleomkostninger i øvrigt	0	55
	139.648	31.076
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	2
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	23.211	5.261
Andre finansielle omkostninger	162.695	95.179
	185.906	100.440
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-25.036	87.890
Årets regulering af udskudt skat	26.532	-26.046
	1.496	61.844
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juli 2021	18.809	18.809
Kostpris 30. juni 2022	18.809	18.809
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021	-9.404	-4.702
Årets afskrivninger	-4.702	-4.702
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022	-14.106	-9.404
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	4.703	9.405

Noter

	30/6 2022 kr.	30/6 2021 kr.
6. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2021	5.089.426	5.089.426
Kostpris 30. juni 2022	5.089.426	5.089.426
Regulering til dagsværdi 1. juli 2021	4.383.789	4.390.121
Årets regulering til dagsværdi	-7.884	-6.332
Regulering til dagsværdi 30. juni 2022	4.375.905	4.383.789
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	9.465.331	9.473.215

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

7. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. juli 2021	82.271	108.803
	82.271	108.803
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Ejendomsavance	21.826	47.760
Merafskrivninger	60.445	61.043
	82.271	108.803
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.000.000	5.522.481
Heraf forfalder inden for 1 år	0	-251.741
	5.000.000	5.270.740
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	5.000.000	4.266.029

Noter

	30/6 2022 kr.	30/6 2021 kr.
9. Deposita		
Deposita i alt	236.444	213.329
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	236.444	0

10. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2022 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 30/6 2022 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	5.000.000	0	5.000.000	5.000.000
Deposita	236.444	0	236.444	236.444
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	32.583	0	32.583	0
	5.269.027	0	5.269.027	5.236.444

Noter

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.000.000 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 9.465.331 kr.

12. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Halian Invest ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskabet for betaling af selskabsskat.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nordjysk Ejendomsselskab, Vodskov Aps er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

Brugstid

Restværdi

Anvendt regnskabspraksis

Bygninger	30 år	20 %
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år	0-20 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller alternativt virksomhedens lånerente som diskontoreringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Anvendt regnskabspraksis

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres mod regnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samti dig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.