



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 A/S
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

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Nordjysk Ejendomsselskab A/S Ørnevej 4, 8. tv 9900 Frederikshavn
	CVR-nr.: 30 52 91 03 Stiftet: 13. juli 2007 Kommune: Frederikshavn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Ole Neve Nielsen, formand Tage Thusgaard Jørn Hesselholt
Direktion	Tage Thusgaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89 9900 Frederikshavn
Pengeinstitut	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 2023 for Nordjysk Ejendomsselskab 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 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 1. maj 2024

Direktion:

Tage Thusgaard

Bestyrelse:

Ole Neve Nielsen
Formand

Tage Thusgaard

Jørn Hesselholt

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Nordjysk Ejendomsselskab A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nordjysk Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

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

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses ikke for tilfredsstillende.

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	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.290.928	2.490.115
Personaleomkostninger.....	1	-371.002	-346.609
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægs- aktiver.....		-1.223.393	-1.229.872
DRIFTSRESULTAT		696.533	913.634
Andre finansielle indtægter.....	2	17.525	2.832
Øvrige finansielle omkostninger.....	3	-912.304	-684.174
RESULTAT FØR SKAT		-198.246	232.292
Skat af årets resultat.....	4	-8.777	-43.522
ÅRETS RESULTAT		-207.023	188.770
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-207.023	188.770
I ALT		-207.023	188.770

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		57.916.997	57.836.232
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		436.658	429.727
Materielle anlægsaktiver.....	5	58.353.655	58.265.959
ANLÆGSAKTIVER.....		58.353.655	58.265.959
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		100.626	96.610
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		648.807	532.930
Andre tilgodehavender.....		405.382	333.533
Tilgodehavende selskabsskat.....		23.759	0
Periodeafgrænsningsposter.....		94.091	68.565
Tilgodehavender.....		1.272.665	1.031.638
Likvide beholdninger.....		0	158.817
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.272.665	1.190.455
AKTIVER.....		59.626.320	59.456.414
PASSIVER			
Aktiekapital.....	6	1.000.000	1.000.000
Reserve for opskrivninger.....		7.174.774	7.314.223
Overført resultat.....		6.136.078	6.203.652
EGENKAPITAL.....		14.310.852	14.517.875
Hensættelser til udskudt skat.....		2.088.434	2.055.898
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.088.434	2.055.898
Gæld til realkreditinstitutter.....		35.945.235	36.431.541
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	35.945.235	36.431.541
Gæld til realkreditinstitutter.....		494.042	359.452
Gæld til pengeinstitutter.....		232.282	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		29.600	46.963
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		481.344	378.813
Selskabsskat.....		0	105.351
Anden gæld.....		5.969.531	5.560.521
Periodeafgrænsningsposter.....		75.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		7.281.799	6.451.100
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		43.227.034	42.882.641
PASSIVER.....		59.626.320	59.456.414
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	1.000.000	7.314.223	6.203.652	14.517.875
Forslag til resultatdisponering.....			-207.023	-207.023
Overførsler				
Tilladt udligning.....		-139.449	139.449	0
Egenkapital 31. december 2023.....	1.000.000	7.174.774	6.136.078	14.310.852

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2	
Løn og gager	367.582	343.330	
Andre omkostninger til social sikring.....	3.420	3.279	
	371.002	346.609	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	16.286	1.639	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1.239	1.193	
	17.525	2.832	
Øvrige finansielle omkostninger			3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	912.304	684.174	
	912.304	684.174	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-23.759	105.351	
Regulering af udskudt skat.....	32.536	-61.829	
	8.777	43.522	
Materielle anlægsaktiver			5
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2023.....	57.096.874	1.657.995	
Tilgang	1.205.836	105.252	
Kostpris 31. december 2023.....	58.302.710	1.763.247	
Opskrivninger 1. januar 2023.....	11.173.825	0	
Opskrivninger 31. december 2023.....	11.173.825	0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	10.434.467	1.228.267	
Årets afskrivninger	1.125.071	98.322	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....	11.559.538	1.326.589	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	57.916.997	436.658	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter §41, stk. 1	48.718.569		

NOTER

					Note
		2023		2022	
		kr.		kr.	
Aktiekapital					6
Aktiekapitalen er fordelt således:					
A-aktier, 1.000 stk. a nom. 1.000 kr.....		1.000.000		1.000.000	
		1.000.000		1.000.000	
Langfristede gældsforpligtelser					7
	31/12 2023		Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt		næste år	efter 5 år	
				31/12 2022	
				gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	36.439.277	494.042	33.757.843	36.790.993	
	36.439.277	494.042	33.757.843	36.790.993	
<p>Tinglyst gæld på ejendommene Ørnevej 11 og Markedsvej 40 udgør ligeledes en gældspost til Nykredit. Tinglyst hovedstol 2.059 tkr. med en restgæld på 987 tkr. pr. 31. december 2023.</p> <p>Gældsposten er anvendt til byfornyelsesprojekt på ejendommene. Årlige renter og afdrag er 100% offentligt støttet, og gældsposten er ikke indregnet i balancen, da den anses for modsvaret af tilsvarende tilgodehavende tilskud.</p>					
<p>Eventualposter mv.</p> <p>Eventualforpligtelser</p> <p>Der påhviler selskabet sædvanlige branchemæssige garantier.</p> <p>Indestående 203 tkr. i Grundejernes Investeringsfond er bundet efter reglerne om §18b hen-sættelser.</p> <p>De ikke bundne henlæggelser i Grundejernes Investeringsfond §18 udgør ultimo året 54 tkr.</p> <p>Hæftelse i sambeskatningen</p> <p>Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambe-skattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kilde-skatter såsom udbytteskat mv.</p> <p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Nordjysk Ejendomsselskab Holding A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.</p>					
<p>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</p> <p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 36.439 tkr., er der givet pant i grunde og byg-ninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 57.917 tkr.</p> <p>Herudover er der gæld til realkreditinstitutter på 987 tkr., hvor der er ydet delvis offentlig støtte til renter, bidrag og afdrag.</p>					
					9

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nordjysk Ejendomsselskab A/S 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

Nettoomsætning

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. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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 af årets resultat

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

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.

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 diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 om sætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.