



Tlf.: 75 18 16 66  
esbjerg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Dokken 8  
DK-6700 Esbjerg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET CITY NORD, ESBJERG A/S**

**DOKKEN 10, 6700 ESBJERG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. MAJ 2023 - 30. APRIL 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 24. oktober 2024

---

Niels Stie Kaalund

CVR-NR. 31 26 20 54

## 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. maj 2023 - 30. april 2024</b> |       |
| Resultatopgørelse.....                          | 8     |
| Balance.....                                    | 9-10  |
| Egenkapitalopgørelse.....                       | 11    |
| Noter.....                                      | 12-14 |
| Anvendt regnskabspraksis.....                   | 15-16 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                   |  |
|-------------------|--|
| <b>Selskabet</b>  | Ejendomsselskabet City Nord, Esbjerg A/S<br>Dokken 10<br>6700 Esbjerg  |
|                   | CVR-nr.: 31 26 20 54<br>Stiftet: 7. februar 2008<br>Kommune: Esbjerg<br>Regnskabsår: 1. maj 2023 - 30. april 2024                                      |
| <b>Bestyrelse</b> | Niels Stie Kaalund, formand<br>Sanne Borregaard<br>Bjarne Pedersen<br>Erwin Kronborg Tøt<br>Maria Høj Pedersen<br>René Neesgaard<br>Lars Steen Nielsen |
| <b>Direktion</b>  | Bjarne Pedersen  |
| <b>Revision</b>   | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Dokken 8<br>6700 Esbjerg   |

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 for Ejendomsselskabet City Nord, Esbjerg 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. 30. april 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 24. oktober 2024

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Bjarne Pedersen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Niels Stie Kaalund  
Formand

\_\_\_\_\_  
Sanne Borregaard

\_\_\_\_\_  
Bjarne Pedersen

\_\_\_\_\_  
Erwin Kronborg Tøt

\_\_\_\_\_  
Maria Høj Pedersen

\_\_\_\_\_  
René Neesgaard

\_\_\_\_\_  
Lars Steen Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet City Nord, Esbjerg A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet City Nord, Esbjerg A/S for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024, 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. 30. april 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 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 revisorers 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 regnskabsbrugere 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.
- 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

Esbjerg, den 24. oktober 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jørn Jepsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24824

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabet udvikler, udlejer og administrerer fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for den enkelte ejendom på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening, samt fastsatte afkastkrav jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtalen i note 4, idet mængden af sammenlignelige handler i området er begrænset.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, og årets værdiregulering indgår i resultatopgørelsen. Den foretagne måling har netto resulteret i en positiv værdiregulering i 2023/24 på 1,8 mio.kr., sammenlignet med en positiv regulering på 4,4 mio.kr. i 2022/23.

Investeringsejendommene er samlet værdiansat til 183,3 mio.kr. pr. 30.04.2024. Det anvendte afkastkrav ved værdiansættelsen udgør 6,25%, hvilket er uændret i forhold til 30.04.2023. Fastholdelse af det anvendte afkastkrav skal ses i lyset af den generelle tilstand i priserne på ejendomsmarkedet. Det er dog fortsat ledelsens opfattelse, at værdiansættelsen i lighed med tidligere år er forsigtig.

Den beregnede afkastbaserede dagsværdi vurderes ifølge den anvendte regnskabspraksis efterfølgende individuelt, og der foretages nedskrivning på ejendomme, hvor markedsværdien vurderes lavere end den beregnede dagsværdi.

Der er ikke foretaget nedskrivninger pr. 30.04.2024.

Der er ikke foretaget investeringer i selskabets ejendomme i løbet af året.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter har i 2023/24 bestået i udvikling og udlejning af selskabets ejendomme ved CITY NORD i Esbjerg.

Årets drift resulterede i et overskud før skat på 6,9 mio.kr. imod et overskud på 8,9 mio.kr. i 2022/23. Årets resultat betragtes som tilfredsstillende.

Selskabet er deltager i en renteswap til afdækning af renterisiko på realkreditlån. Ændringer i renteniveauet på de finansielle markeder har i 2023/24 medført en positiv markedsværdiregulering på 0,2 mio.kr. efter skat. Værdireguleringen er ført direkte på egenkapitalen i selskabet.

Selskabets lejemål i ejendomme ved CITY NORD i Esbjerg har været fuldt udlejet i 2023/24. Selskabet genererer et positivt cash flow til selskabet og Bjarne Pedersen Holding ApS-koncernen som helhed.

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat i 2024/25. Selskabets egenkapital udgør 36,7 mio.kr. pr. 30.04.2024 mod 39 mio.kr. pr. 30.04.2023.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL**

|   | Note | 2023/24<br>kr.    | 2022/23<br>kr.    |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....  |      | <b>10.161.575</b> | <b>9.463.388</b>  |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....                               |      | 1.800.000         | 4.400.000         |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....   |      | <b>11.961.575</b> | <b>13.863.388</b> |
| Andre finansielle indtægter.....  | 1    | 235.535           | 386.153           |
| Øvrige finansielle omkostninger.....  | 2    | -5.344.784        | -5.306.210        |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....  |      | <b>6.852.326</b>  | <b>8.943.331</b>  |
| Skat af årets resultat.....   | 3    | -1.507.000        | -1.969.000        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....   |      | <b>5.345.326</b>  | <b>6.974.331</b>  |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>  |      |                   |                   |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret.....  |      | 0                 | 7.763.000         |
| Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre<br>værdis metode..... |      | 0                 | -789.631          |
| Overført resultat.....  |      | 5.345.326         | 962               |
| <b>I ALT</b> .....  |      | <b>5.345.326</b>  | <b>6.974.331</b>  |



## BALANCE 30. APRIL

| AKTIVER  | Note     | 2024<br>kr.        | 2023<br>kr.        |
|--|----------|--------------------|--------------------|
| Investeringsejendomme.....                       |          | 183.300.000        | 181.500.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>             | <b>4</b> | <b>183.300.000</b> | <b>181.500.000</b> |
| Lejededpositum og andre tilgodehavender.....     |          | 50.000             | 50.000             |
| <b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>            | <b>5</b> | <b>50.000</b>      | <b>50.000</b>      |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                        |          | <b>183.350.000</b> | <b>181.550.000</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... |          | 0                  | 190.429            |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... |          | 0                  | 7.763.859          |
| Periodeafgrænsningsposter.....                   |          | 55.347             | 55.698             |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                      |          | <b>55.347</b>      | <b>8.009.986</b>   |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                    |          | <b>55.347</b>      | <b>8.009.986</b>   |
| <b>AKTIVER.....</b>                              |          | <b>183.405.347</b> | <b>189.559.986</b> |

## BALANCE 30. APRIL

| PASSIVER  | Note     | 2024<br>kr.        | 2023<br>kr.        |
|---|----------|--------------------|--------------------|
| Aktiekapital.....   |          | 700.000            | 700.000            |
| Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring.....               |          | 21.283.971         | 21.088.480         |
| Overført resultat.....  |          | 14.747.565         | 9.402.239          |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret.....                        |          | 0                  | 7.763.000          |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>   |          | <b>36.731.536</b>  | <b>38.953.719</b>  |
| Hensættelser til udskudt skat.....                              |          | 38.304.000         | 37.693.000         |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>                              |          | <b>38.304.000</b>  | <b>37.693.000</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter.....                             |          | 87.952.919         | 91.384.929         |
| Gæld til pengeinstitutter.....                                  |          | 0                  | 125.169            |
| Afledte finansielle instrumenter.....                           | 6        | 8.696.338          | 7.670.805          |
| Deposita.....   |          | 2.749.238          | 2.703.302          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>                     | <b>7</b> | <b>99.398.495</b>  | <b>101.884.205</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter.....                             |          | 3.715.742          | 3.846.905          |
| Gæld til pengeinstitutter.....                                  |          | 126.727            | 620.456            |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder.....                        |          | 549.101            | 369.415            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....                   |          | 150.039            | 734.427            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder.....                          |          | 41.337             | 0                  |
| Afledte finansielle instrumenter.....                           | 6        | 613.396            | 1.889.420          |
| Anden gæld.....   |          | 2.073.229          | 1.896.696          |
| Periodeafgrænsningsposter.....                                  |          | 1.701.745          | 1.671.743          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>                     |          | <b>8.971.316</b>   | <b>11.029.062</b>  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>                                  |          | <b>108.369.811</b> | <b>112.913.267</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>  |          | <b>183.405.347</b> | <b>189.559.986</b> |
| Eventualposter mv.  | 8        |                    |                    |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                           | 9        |                    |                    |
| Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling | 10       |                    |                    |
| Medarbejderforhold  | 11       |                    |                    |

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

| kr.                                    | Aktiekapital   | Dagsværdi-<br>reserve for<br>regnskabs-<br>mæssig sikring | Overført<br>resultat | Foreslået<br>udbytte for<br>regnskabsåret | I alt             |
|--|----------------|---|----------------------|---|-------------------|
| Egenkapital 1. maj 2023.....           | 700.000        | 21.088.480  | 9.402.239            | 7.763.000                                 | 38.953.719        |
| Forslag til resultatdisponering.....   |                |   | 5.345.326            |   | 5.345.326         |
| <b>Transaktioner med ejere</b>         |                |   |                      |   |                   |
| Ordinært udbytte.....                  |                |   |                      | -7.763.000                                | -7.763.000        |
| <b>Bevæg. dagsværdireserver</b>        |                |   |                      |   |                   |
| Årets værdiregulering.....             |                | 250.491   |                      |   | 250.491           |
| Skat af egenkapitalbevægelser.....     |                | -55.000   |                      |   | -55.000           |
| <b>Egenkapital 30. april 2024.....</b> | <b>700.000</b> | <b>21.283.971</b>   | <b>14.747.565</b>    | <b>0</b>                                  | <b>36.731.536</b> |

## NOTER

|   | 2023/24<br>kr.   | 2022/23<br>kr.   | Note     |
|---|------------------|------------------|----------|
| <b>Andre finansielle indtægter</b>                  |                  |                  | <b>1</b> |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....    | 235.535          | 386.153          |          |
|   | <b>235.535</b>   | <b>386.153</b>   |          |
| <b>Øvrige finansielle omkostninger</b>              |                  |                  | <b>2</b> |
| Finansielle omkostninger i øvrigt.....              | 5.344.784        | 5.306.210        |          |
|   | <b>5.344.784</b> | <b>5.306.210</b> |          |
| <b>Skat af årets resultat</b>                       |                  |                  | <b>3</b> |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 951.000          | 3.161.000        |          |
| Regulering af udskudt skat.....                     | 556.000          | -1.192.000       |          |
|   | <b>1.507.000</b> | <b>1.969.000</b> |          |

**Materielle anlægsaktiver**

| kr.  | Investeringseje-<br>domme | 4 |
|--|---------------------------|---|
| Kostpris 1. maj 2023.....                                  | 58.833.408                |   |
| <b>Kostpris 30. april 2024.....</b>                        | <b>58.833.408</b>         |   |
| Af- og nedskrivninger 1. maj 2023 .....                    | 3.306.314                 |   |
| <b>Af- og nedskrivninger 30. april 2024.....</b>           | <b>3.306.314</b>          |   |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2023.....           | 125.972.906               |   |
| Årets værdireguleringer.....                               | 1.800.000                 |   |
| <b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2024.....</b> | <b>127.772.906</b>        |   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024.....</b>           | <b>183.300.000</b>        |   |

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

| kr.   | Investerings-<br>ejendomme |
|---|----------------------------|
| Dagsværdi 30. april 2024.....                   | 183.300.000                |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... | 1.800.000                  |

Selskabets ejendom er en butiksejendom på 6.568 m2 beliggende i Esbjerg. Investeringen er, jf. anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100% udlejet til flere lejere med længere resterende lejeperiode.

Afkastkravet udgør 6,25% pr. 30.04.2024 mod 6,25% pr. 30.04.2023. En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere dagsværdien med 7 mio. kr.

Ejendommen er værdiansat til 29.291 kr./m2.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## NOTER

|   |                    |                  |                   |  | Note     |
|---|--------------------|------------------|-------------------|--|----------|
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>  |                    |                  |                   |  | <b>5</b> |
|   |                    |                  |                   | Lejededesitum<br>og andre<br>tilgodehavender |          |
| kr.   |                    |                  |                   |  |          |
| Kostpris 1. maj 2023.....   |                    |                  |                   | 50.000                                       |          |
| Kostpris 30. april 2024.....  |                    |                  |                   | 50.000                                       |          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024.....</b>  |                    |                  |                   | <b>50.000</b>                                |          |
| <br>  |                    |                  |                   |  |          |
| <b>Afledte finansielle instrumenter</b>   |                    |                  |                   |  | <b>6</b> |
| Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på 84,5 mio. kr. og sikrer en fast rente mellem 4,21% - 5,11% indtil udløb mellem 2035 og 2038 |                    |                  |                   |  |          |
| <br>  |                    |                  |                   |  |          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>  |                    |                  |                   |  | <b>7</b> |
|   | 30/4 2024          | Afdrag           | Restgæld          | 30/4 2023                                    |          |
| kr.   | gæld i alt         | næste år         | efter 5 år        | gæld i alt                                   |          |
| Gæld til realkreditinstitutter.....   | 91.668.661         | 3.715.742        | 74.089.593        | 95.231.834                                   |          |
| Gæld til pengeinstitutter.....  | 0                  | 0                | 0                 | 125.169                                      |          |
| Afledte finansielle instrumenter.....   | 9.309.734          | 613.396          | 0                 | 9.560.225                                    |          |
| Deposita.....   | 2.749.238          | 0                | 0                 | 2.703.302                                    |          |
|   | <b>103.727.633</b> | <b>4.329.138</b> | <b>74.089.593</b> | <b>107.620.530</b>                           |          |
| <br>  |                    |                  |                   |  |          |
| <b>Eventualposter mv.</b>   |                    |                  |                   |  | <b>8</b> |
| <b>Hæftelse i sambeskatningen</b>   |                    |                  |                   |  |          |
| 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.                         |                    |                  |                   |  |          |
| Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Bjarne Pedersen Holding III ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.  |                    |                  |                   |  |          |
| <br>  |                    |                  |                   |  |          |
| <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |                    |                  |                   |  | <b>9</b> |
| Selskabet kautionerer for tilknyttede virksomheders bankgæld. Bankgælden udgør 21,2 mio. kr. pr. 30.04.2024.  |                    |                  |                   |  |          |
| Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.  |                    |                  |                   |  |          |
| Til sikkerhed for bankgæld i selskabet og bankgæld i tilknyttede virksomheder er deponeret ejerpandebrev på nom. 60 mio. kr. i selskabets ejendomme.  |                    |                  |                   |  |          |
| Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 183,3 mio. kr. pr. 30.04.2024.   |                    |                  |                   |  |          |

## NOTER

|   | <b>Note</b>              |
|---|--------------------------|
| <b>Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling</b>  | <b>10</b>                |
| Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets generelle tilstand i priserne på ejendomsmarkedet. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i note 4. |                          |
| <b>Medarbejderforhold</b>   | <b>11</b>                |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:  | 0                      0 |
| Selskabet har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.  |                          |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet City Nord, Esbjerg A/S for 2023/24 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.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendoms- og kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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.

### Finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen 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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### 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 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. Tilgodehavende og skyldigt 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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

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