



**Ejendomsselskabet Gyldendalsvej
A/S**

Kjeldgaardsvej 10
9300 Sæby
CVR-nr. 32650635

Årsrapport 01.07.2021 - 31.12.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
21.03.2023

Morten Jørgensen Mørk
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021/22	8
Balance pr. 31.12.2022	9
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Gyldendalsvej A/S
Kjeldgaardsvej 10
9300 Sæby

CVR-nr.: 32650635

Hjemsted: Frederikshavn

Regnskabsår: 01.07.2021 - 31.12.2022

Bestyrelse

Johnny Thomsen, formand
Jens Jørgen Hahn-Petersen, næstformand
Søren Lomholt Husted
Jens Karkov Jakobsen
Christian Kolding Andreasen
Camilla Rygaard-Hjalsted

Direktion

Morten Jørgensen Mørk, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2021 - 31.12.2022 for Ejendomsselskabet Gyldendalsvej A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2021 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sæby, den 06.03.2023

Direktion

Morten Jørgensen Mørk

direktør

Bestyrelse

Johnny Thomsen

formand

Jens Jørgen Hahn-Petersen

næstformand

Søren Lomholt Husted

Jens Karkov Jakobsen

Christian Kolding Andreasen

Camilla Rygaard-Hjalsted

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Gyldendalsvej A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Gyldendalsvej A/S for regnskabsåret 01.07.2021 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2021 - 31.12.2022 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 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 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 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. Fejlinformation 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 brugerne 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 anvendte 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 den øverste ledelse 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 herudover 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 06.03.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jakob Olesen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34492

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og udleje fast ejendom

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et resultat på 1.615 t.kr.

Regnskabsperioden 2021/22 udgør 18 måneder.

Ledelsen har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets ejendomme. Der henvises til yderligere omtale under anvendt regnskabspraksis.

Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		6.559.140	4.342.137
Af- og nedskrivninger		(3.554.926)	(1.718.593)
Driftsresultat		3.004.214	2.623.544
Andre finansielle indtægter		6.390	81.728
Andre finansielle omkostninger	1	(937.211)	(788.983)
Resultat før skat		2.073.393	1.916.289
Skat af årets resultat	2	(458.508)	(227.576)
Årets resultat		1.614.885	1.688.713
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.614.885	1.688.713
Resultatdisponering		1.614.885	1.688.713

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Grunde og bygninger		31.536.430	35.091.356
Materielle aktiver	3	31.536.430	35.091.356
Anlægsaktiver		31.536.430	35.091.356
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	80.000
Udskudt skat		558.517	177.428
Periodeafgrænsningsposter		40.471	0
Tilgodehavender		598.988	257.428
Likvide beholdninger		868.948	3.147
Omsætningsaktiver		1.467.936	260.575
Aktiver		33.004.366	35.351.931

Passiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		5.521.319	3.906.434
Egenkapital		6.521.319	4.906.434
Gæld til realkreditinstitutter		16.773.196	18.919.364
Skyldig skat		0	405.004
Langfristede gældsforpligtelser	4	16.773.196	19.324.368
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	1.435.574	1.420.440
Leverandører af varer og tjenesteydelser		165.827	42.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.984.472	9.132.452
Skyldig skat		839.597	228.445
Anden gæld		284.381	297.792
Kortfristede gældsforpligtelser		9.709.851	11.121.129
Gældsforpligtelser		26.483.047	30.445.497
Passiver		33.004.366	35.351.931
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	15.574.177	16.574.177
Ændring i regnskabspraksis	0	(11.667.743)	(11.667.743)
Korrigeret egenkapital primo	1.000.000	3.906.434	4.906.434
Årets resultat	0	1.614.885	1.614.885
Egenkapital ultimo	1.000.000	5.521.319	6.521.319

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	554.175	490.477
Renteomkostninger i øvrigt	383.036	298.506
	937.211	788.983

2 Skat af årets resultat

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Aktuel skat	839.597	405.004
Ændring af udskudt skat	(381.089)	(177.428)
	458.508	227.576

3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	49.866.047
Kostpris ultimo	49.866.047
Af- og nedskrivninger primo	(14.774.691)
Årets afskrivninger	(3.554.926)
Af- og nedskrivninger ultimo	(18.329.617)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	31.536.430

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.435.574	1.420.440	16.773.196	11.019.826
	1.435.574	1.420.440	16.773.196	11.019.826

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med CC North Invest ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerheds for selskabets mellemværende med pengeinstitutter er der deponeret pant i ejendomme nom. 4.500 t.kr. Bankgælden udgør pr. 31.12.2022 0 t.kr.

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 31.536 t.kr.

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Selskabet har stillet kaution for Nordmark Maskinfabrik A/S' gæld til pengeinstitutter. Den samlede gæld udgør 62.657 t.kr. pr. 31.12.2022

Selskabet har stillet kaution for Nordmark Maskinfabrik A/S' gæld til leasingselskab. Den samlede gæld udgør 38.035 t.kr. pr. 31.12.2022.

Selskabet har stillet kaution for Nordmark Production A/S' gæld til pengeinstitutter. Den samlede gæld udgør 20.204 t.kr. pr. 31.12.2022.

Selskabet har stillet kaution for Nordmark Production A/S gæld til leasingselskab. Den samlede gæld udgør 7.591 t.kr. pr. 31.12.2022.

Selskabet har stillet kaution for Ejendommen Ellehammervej 11 Skagen Aps' gæld til pengeinstitutter. Den samlede gæld udgør 0 t.kr. pr. 31.12.2022.

Selskabet har stillet kaution for Nordmark Group ApS' gæld til pengeinstitutter. Den samlede gæld udgør 0 kr. pr. 31.12.2022.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis for selskabets investeringsejendom er ændret, således at den nu måles til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Tidligere blev ejendommen målt til dagsværdi med indregning af værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ændringen er begrundet med, at fokus på ejendommen er ændret som følge af ny ejerstruktur og koncernetablering, således at måling til dagsværdi ikke længere vurderes at være den mest relevante værdiansættelsesmetode. I forlængelse heraf er investeringsejendomme omklassificeret til grunde og bygninger.

Praksisændringen medfører for regnskabsåret 2021/22:

Afskrivninger øges med 3.555 t.kr.

Skat af årets resultat reduceres med 381 t.kr.

Årets resultat reduceres med 3.174 t.kr.

Materielle anlægsaktiver reduceres med 14.959 t.kr.

Udskudt skatteaktiv forøges med 381 t.kr.

Egenkapital reduceres med 3.174 t.kr.

Akkumuleret medfører praksisændring pr. 31.12.2022.

Materielle anlægsaktiver reduceres med 18.514 t.kr.

Udskudt skat (aktiv) forøges med 3.672 t.kr.

Egenkapital reduceres med 14.842 t.kr.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Manglende sammenlignelighed

Grundet indtræden i ny koncernstruktur er regnskabsåret omlagt til 31.12, hvilket medfører en forlænget regnskabsperiode på 18 måneder for regnskabsåret 2021/22, hvorfor der forekommer manglende sammenlignelighed.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejen omfatter (periodisering). Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til associerede virksomheder mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til

klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	20

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.