



# A/S Hjørring Øst

c/o Crescendo A/S, Chr. X's Vej 56, 8260 Viby J

CVR-nr. 33 25 18 82

## Årsrapport

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. marts 2023.

---

Bendt Mortensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for A/S Hjørring Øst.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 2. marts 2023

### Direktion

Bendt Mortensen

### Bestyrelse

Bo Strandbygaard Jørgensen  
Formand

Jesper Bay

Jan Høgh Kristensen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejerne i A/S Hjørring Øst**

Vi har opstillet årsregnskabet for A/S Hjørring Øst for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Aarhus, den 2. marts 2023

### **Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

### **Morten Ryberg Nielsen**

statsautoriseret revisor  
mne33221

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	A/S Hjørring Øst c/o Crescendo A/S Chr. X's Vej 56 8260 Viby J
	Telefon: 87 33 44 88 Telefax: 87 33 44 89
	CVR-nr.: 33 25 18 82 Stiftet: 15. oktober 2010 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Bo Strandbygaard Jørgensen, Formand Jesper Bay Jan Høgh Kristensen
<b>Direktion</b>	Bendt Mortensen
<b>Revisor</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i erhvervsejendomme og dermed beslægtet virksomhed. Selskabet blev stiftet den 15. oktober 2010 og har siden erhvervet ejendommen:

- Matr. nr. 45ia, Hjørring Markjorder beliggende Horsevang 9, 9800 Hjørring.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 1.045 t.kr. mod 1.003 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.454.757</b>	<b>1.501.804</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	250.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.454.757</b>	<b>1.751.804</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-129.971	-141.900
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.324.786</b>	<b>1.609.904</b>
Skat af årets resultat	-280.172	-607.154
<b>Årets resultat</b>	<b>1.044.614</b>	<b>1.002.750</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
Overføres til overført resultat	844.614	802.750
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.044.614</b>	<b>1.002.750</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Investeringsejendomme	<u>23.000.000</u>	<u>23.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>23.000.000</u>	<u>23.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>23.000.000</u></b>	<b><u>23.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	11.000	0
	Andre tilgodehavender	<u>8.716</u>	<u>5.202</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>19.716</u>	<u>5.202</u>
	Likvide beholdninger	<u>184.694</u>	<u>342.258</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>204.410</u></b>	<b><u>347.460</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>23.204.410</u></b>	<b><u>23.347.460</u></b>



## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
2	Virksomhedskapital	4.000.000	4.000.000
	Overført resultat	5.366.566	4.521.952
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>9.566.566</u></b>	<b><u>8.721.952</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	684.906	668.756
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>684.906</u></b>	<b><u>668.756</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
3	Gæld til realkreditinstitutter	11.722.004	12.712.539
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.722.004</u>	<u>12.712.539</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	990.535	992.664
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.000	13.854
	Selskabsskat	22	5.744
	Anden gæld	226.377	231.951
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.230.934</u>	<u>1.244.213</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>12.952.938</u></b>	<b><u>13.956.752</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>23.204.410</u></b>	<b><u>23.347.460</u></b>
<b>4</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>5</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	4.000.000	3.719.202	750.000	8.469.202
Udloddet udbytte	0	0	-750.000	-750.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	802.750	200.000	1.002.750
Egenkapital 1. januar 2022	4.000.000	4.521.952	200.000	8.721.952
Årets overførte overskud eller underskud	0	844.614	0	844.614
	<b>4.000.000</b>	<b>5.366.566</b>	<b>200.000</b>	<b>9.566.566</b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2022	<u>22.674.375</u>	<u>22.674.375</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b><u>22.674.375</u></b>	<b><u>22.674.375</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	325.625	75.625
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>250.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b>	<b><u>325.625</u></b>	<b><u>325.625</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>23.000.000</u></b>	<b><u>23.000.000</u></b>

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.

Ejendommen anvendes som kontor, og er fuldt udlejet.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet på 0,25% vil reducere dagsværdien til 22.150 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,25% vil forhøje dagsværdien til 23.800 t.kr.

## 2. Virksomhedskapital

Aktiekapitalen består af 8.000 aktier a 500 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

## Noter

---

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>12.712.539</u>	<u>13.705.203</u>
	12.712.539	13.705.203
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-990.535</u>	<u>-992.664</u>
	<b><u>11.722.004</u></b>	<b><u>12.712.539</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>7.774.004</u>	<u>8.782.338</u>

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, og kreditinstitutter, DKK 12.712.539, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør DKK 23.000.000.

- Pantebrev stort DKK 14.700.000
- Ejerpantebrev stort DKK 4.500.000
- Transport i løbende ydelser fra lejer.

### 5. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2022.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for A/S Hjørring Øst 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.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Ejendommen matr. nr. 45ia, Hjørring Markjorder beliggende Horsevang 9, 9800 Hjørring, værdiansættes i første regnskabsår til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende 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 ledelsen 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".

Ejendomme 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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.

#### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.