



norhjem administration A/S

Alexander Foss Gade 13, 3. th
9000 Aalborg
CVR-nr. 37866970

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
04.03.2024

Thomas Christian Elefsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

norhjem administration A/S
Alexander Foss Gade 13, 3. th
9000 Aalborg

CVR-nr.: 37866970
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Bestyrelse

Flemming Tonnisen Nielsen, formand
Thomas Christian Elefsen
Kristian Goth Vinther
Bjarke Jaster Frederiksen

Direktion

Thomas Christian Elefsen, adm. dir.

Revisor

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for norhjem administration 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 04.03.2024

Direktion

Thomas Christian Elefsen
adm. dir.

Bestyrelse

Flemming Tonnisen Nielsen
formand

Thomas Christian Elefsen

Kristian Goth Vinther

Bjarke Jaster Frederiksen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i norhjem administration A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for norhjem administration A/S for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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.

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.

Aalborg, den 04.03.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

René Winther Pedersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34173

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udføre administration af ejendomme og anden dermed beslægtet aktivitet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I løbet af året er virksomheden udgået af Ungbo Danmark koncern, ved opkøb af ejerandele. Efterfølgende er andele videresolgt til Viga RE Mangement.

Selskabet har i regnskabsåret samlet sine ejendomsservice aktiviteter i det 100% ejede datterselskab norhjem ejendomsservice aps.

Selskabet arbejder løbende på tilgang af eksterne ejendomme under administration, såvel fra eksisterende som fra nye kunder, og har således også i 2023 forøget omfanget af ejendomme under administration.

Selskabet forventer at fortsætte tilgangen af ejendomme under administration og udvider løbende organisationen inden for såvel administration som ejendomsservice.

Årets resultat før skat blev et overskud på 95 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		4.910.926	4.944.071
Personaleomkostninger	1	(4.429.001)	(4.320.277)
Af- og nedskrivninger		(62.659)	(49.592)
Driftsresultat		419.266	574.202
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(434.641)	(40.000)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		102.290	167.342
Andre finansielle indtægter	2	21.434	0
Andre finansielle omkostninger	3	(13.240)	(10.419)
Resultat før skat		95.109	691.125
Skat af årets resultat	4	(94.368)	(124.032)
Årets resultat		741	567.093
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	460.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		165.000	0
Overført resultat		(164.259)	107.093
Resultatdisponering		741	567.093

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Erhvervede immaterielle aktiver		55.116	0
Immaterielle aktiver		55.116	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		155.199	162.478
Materielle aktiver	5	155.199	162.478
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		217.023	279.733
Finansielle aktiver	6	217.023	279.733
Anlægsaktiver		427.338	442.211
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		42.417	30.639
Andre tilgodehavender		1.048.314	731.050
Periodeafgrænsningsposter		173.364	118.158
Tilgodehavender		1.264.095	879.847
Likvide beholdninger		1.045.024	408.579
Omsætningsaktiver		2.309.119	1.288.426
Aktiver		2.736.457	1.730.637

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		71.756	169.733
Overført overskud eller underskud		(61.496)	4.786
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	460.000
Egenkapital		510.260	1.134.519
Udskudt skat		4.926	4.132
Hensatte forpligtelser		4.926	4.132
Ansvarlig lånekapital		1.013.151	0
Langfristede gældsforpligtelser	7	1.013.151	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.077	37.739
Gæld til tilknyttede virksomheder		262.902	0
Skyldig skat		0	122.895
Skyldige sambeskatningsbidrag		93.569	0
Anden gæld		813.773	431.352
Periodeafgrænsningsposter		6.799	0
Kortfristede gældsforpligtelser		1.208.120	591.986
Gældsforpligtelser		2.221.271	591.986
Passiver		2.736.457	1.730.637
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	8		
Eventualforpligtelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.
Egenkapital primo	500.000	169.733	4.786	0	460.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0	(460.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(165.000)	0
Udbytte fra associerede virksomheder	0	(165.000)	165.000	0	0
Årets resultat	0	67.023	(231.282)	165.000	0
Egenkapital ultimo	500.000	71.756	(61.496)	0	0

	I alt kr.
Egenkapital primo	1.134.519
Udbetalt ordinært udbytte	(460.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	(165.000)
Udbytte fra associerede virksomheder	0
Årets resultat	741
Egenkapital ultimo	510.260

Noter

1 Personaleomkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Gager og lønninger	4.001.513	3.952.778
Pensioner	374.499	305.608
Andre omkostninger til social sikring	52.989	61.891
	4.429.001	4.320.277
<hr/>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	8	9

2 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	9.594	0
Renteindtægter i øvrigt	11.840	0
	21.434	0

3 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	13.151	0
Renteomkostninger i øvrigt	89	10.419
	13.240	10.419

4 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	93.574	122.900
Ændring af udskudt skat	794	1.132
	94.368	124.032

5 Materielle aktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	264.932
Tilgange	48.460
Kostpris ultimo	313.392
Af- og nedskrivninger primo	(102.454)
Årets afskrivninger	(55.739)
Af- og nedskrivninger ultimo	(158.193)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	155.199

6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	40.000	110.000
Kostpris ultimo	40.000	110.000
Opskrivninger primo	(40.000)	169.733
Andel af årets resultat	(434.753)	102.290
Udbytte	0	(165.000)
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	434.753	0
Opskrivninger ultimo	(40.000)	107.023
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	217.023

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
norhjem ejendomsservice ApS	Aalborg	ApS	100,00

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel %
SC Administration ApS	Aalborg	27,50

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.
Ansvarlig lånekapital	1.013.151
	1.013.151

Gæld efter fem år er 0 kr.

8 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2023	2022
	kr.	kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	1.196.241	1.410.931

9 Eventualforpligtelser

Moderselskabet har tilkendegivet over for datterselskabet, at moderselskabet forpligter sig til på anfordring ad én eller flere gange at tilføre likviditet, som måtte være nødvendigt for, at datterselskabet kan indfri sine forpligtelser i takt med, at de forfalder.

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 stk. 2, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle anlægs-aktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

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 tilknyttede virksomheder.

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

Immaterielle rettigheder mv.

Immaterielle rettigheder mv. omfatter erhvervede immaterielle rettigheder.

Erhvervede immaterielle rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsperioden udgør 3 år.

Immaterielle rettigheder mv. nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Materielle aktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.