



## Nordmark Properties ApS

Kjeldgaardsvej 10  
9300 Sæby  
CVR-nr. 38319116

## 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

Nordmark Properties ApS

Kjeldgaardsvej 10

9300 Sæby

CVR-nr.: 38319116

Hjemsted: Frederikshavn

Regnskabsår: 01.07.2021 - 31.12.2022

## Bestyrelse

Johnny Thomsen, formand

Camilla Rygaard-Hjalsted

Christian Kolding Andreasen

Jens Karkov Jakobsen

Søren Lomholt Husted

Jens Jørgen Hahn-Petersen, næstformand

## 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 Nordmark Properties ApS.

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

**Camilla Rygaard-Hjalsted**

**Christian Kolding Andreasen**

**Jens Karkov Jakobsen**

**Søren Lomholt Husted**

**Jens Jørgen Hahn-Petersen**

næstformand

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Nordmark Properties ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nordmark Properties ApS 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

Virksomhedens formål er at drive erhvervsudlejning og erhvervsleasing af fast ejendom samt lignende aktiviteter.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på 10.243 t.kr. mod 1.394 t.kr. i 2021. Selskabets egenkapital udgør herefter 16.815 t.kr.

Brugstider på selskabets bygninger er ændret fra 8 til 20 år, efter ledelsens skønnede vurdering af restlevetiden.

Ændringen i skønnet medfører en positiv effekt i den bogførte værdi af grunde og bygninger på 9.541 t.kr. og en negativ effekt fra periodeafgrænsningsposter på 1.745 t.kr. Årets resultat efter skat er positivt påvirket med 6.571 t.kr.

Sammenligningstal er ikke tilpasset da der er tale om en revurdering af foretaget skøn.



# Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>	1	<b>17.044.700</b>	<b>12.443.034</b>
Af- og nedskrivninger		(4.088.751)	(9.039.409)
<b>Driftsresultat</b>		<b>12.955.949</b>	<b>3.403.625</b>
Andre finansielle indtægter		539	90.896
Andre finansielle omkostninger	2	(984.021)	(854.365)
<b>Resultat før skat</b>		<b>11.972.467</b>	<b>2.640.156</b>
Skat af årets resultat		(1.729.455)	(1.245.846)
<b>Årets resultat</b>		<b>10.243.012</b>	<b>1.394.310</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		10.243.012	1.394.310
<b>Resultatdisponering</b>		<b>10.243.012</b>	<b>1.394.310</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Grunde og bygninger		45.043.904	49.116.350
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		8.166	24.471
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>45.052.070</b>	<b>49.140.821</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>45.052.070</b>	<b>49.140.821</b>
Udskudt skat		2.669.798	2.421.677
Andre tilgodehavender		0	37.032
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.669.798</b>	<b>2.458.709</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>19.567</b>	<b>3.195.632</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.689.365</b>	<b>5.654.341</b>
<b>Aktiver</b>		<b>47.741.435</b>	<b>54.795.162</b>

**Passiver**

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Overført overskud eller underskud		16.514.911	6.271.899
<b>Egenkapital</b>		<b>16.814.911</b>	<b>6.571.899</b>
Bankgæld		14.170.861	26.103.891
Skyldig skat		89.422	2.607.401
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>14.260.283</b>	<b>28.711.292</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	8.588.801	9.501.964
Leverandører af varer og tjenesteydelser		298.995	204.623
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.445.870
Anden gæld		265.922	119.640
Periodeafgrænsningsposter	5	7.512.523	8.239.874
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>16.666.241</b>	<b>19.511.971</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>30.926.524</b>	<b>48.223.263</b>
<b>Passiver</b>		<b>47.741.435</b>	<b>54.795.162</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	300.000	6.271.899	6.571.899
Årets resultat	0	10.243.012	10.243.012
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>300.000</b>	<b>16.514.911</b>	<b>16.814.911</b>

# Noter

## 1 Bruttofortjeneste/-tab

I selskabets bruttofortjeneste indgår andre driftsindtægter 727 t.kr. vedrørende statstilskud til opførelse af bygning modtaget i 2018/19. Tilskuddet indtægtsføres over bygningens levetid. (2021: 1.648 t.kr.)

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	85.072
Øvrige finansielle omkostninger	984.021	769.293
	<b>984.021</b>	<b>854.365</b>

## 3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	76.142.286	54.352
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>76.142.286</b>	<b>54.352</b>
Af- og nedskrivninger primo	(27.025.936)	(29.881)
Årets afskrivninger	(4.072.446)	(16.305)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(31.098.382)</b>	<b>(46.186)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>45.043.904</b>	<b>8.166</b>

## 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.
Bankgæld	8.588.801	8.527.560	14.170.861
Skyldig skat	0	974.404	89.422
	<b>8.588.801</b>	<b>9.501.964</b>	<b>14.260.283</b>

Restgæld efter 5 år udgør 0 kr.

## 5 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsninger udgør pr. balancedagen modtaget tilskud fra den tyske stat til opførelse af selskabets bygning.

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for leasinggælden i Nordmark GmbH. Kautionsforpligtelsen er ikke maskimeret. Restgælden udgør pr. 31.12.2022 10.175 t.kr.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med CC North Invest ApS som administrationselskab. 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 de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerheds for selskabets bankgæld er der deponeret pant i ejendomme nom. 70.538 t.kr. Bankgælden udgør pr. 31.12.2022 22.760 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 45.044 kr.

### Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Til sikkerhed for Nordmark GmbHs bankgæld er der deponeret pant i ejendomme nom. 35.269 t.kr. Nordmark GmbHs bankgæld udgør pr. 31.12.2022 19.243 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 45.044 kr.

# 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.

## 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.

## Ændringer i regnskabsmæssige skøn

Virksomheden har ændret regnskabsmæssigt skøn for så vidt angår brugstider på selskabets bygninger, som tidligere år er afskrevet over 8 år og fremadrettet vil blive afskrevet over 20 år. Modtaget tilskud i forbindelse med opførelse af bygninger vil ligeledes blive indtægtsført over 20 år frem for tidligere 8 år.

Ændringen i skønnet medfører en positiv effekt i den bogførte værdi af grunde og bygninger på 9.541 t.kr. og en negativ effekt fra periodeafgrænsningsposter på 1.745 t.kr. Årets resultat efter skat er positivt påvirket med 6.571 t.kr.

Sammenligningstal er ikke tilpasset da der er tale om en revurdering af foretaget skøn.

## 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, 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.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle oaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt transaktioner i fremmed valuta.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

**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, produktionsanlæg og maskiner samt 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:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	20 år

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 nominal 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.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**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.

**Periodeafgrænsningsposter**

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