



## Nordmark Properties ApS

Kjeldgaardsvej 10  
9300 Sæby  
CVR-nr. 38319116

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
21.03.2024

---

**Morten Jørgensen Mørk**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2023	8
Balance pr. 31.12.2023	9
Egenkapitalopgørelse for 2023	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Nordmark Properties ApS  
Kjeldgaardsvej 10  
9300 Sæby

CVR-nr.: 38319116  
Hjemsted: Frederikshavn  
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Bestyrelse

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

## 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 01.01.2023 - 31.12.2023 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. 31.12.2023 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.

Sæby, den 20.02.2024

## Direktion

**Morten Jørgensen Mørk**  
direktør

## Bestyrelse

**Johnny Thomsen**  
formand

**Christian Kolding Andreasen**  
næstformand

**Michael Jacobsen**

**Camilla Rygaard-Hjalsted**

**Søren Lomholt Husted**

**Jens Jørgen Hahn-Petersen**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Nordmark Properties ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nordmark Properties ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 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 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 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 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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med

årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 20.02.2024

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Mads Haugegaard Albrechtsen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne45846

**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 7.161 t.kr. mod 10.243 t.kr. i 2021/2022. Selskabets egenkapital udgør herefter 23.976 t.kr.



# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>	1	<b>11.450.848</b>	<b>17.044.700</b>
Af- og nedskrivninger		(2.723.239)	(4.088.751)
<b>Driftsresultat</b>		<b>8.727.609</b>	<b>12.955.949</b>
Andre finansielle indtægter		110.054	539
Andre finansielle omkostninger	2	(351.285)	(984.021)
<b>Resultat før skat</b>		<b>8.486.378</b>	<b>11.972.467</b>
Skat af årets resultat		(1.325.065)	(1.729.455)
<b>Årets resultat</b>		<b>7.161.313</b>	<b>10.243.012</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		7.161.313	10.243.012
<b>Resultatdisponering</b>		<b>7.161.313</b>	<b>10.243.012</b>

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2021/22 kr.
Grunde og bygninger		42.328.830	45.043.904
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	8.166
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>42.328.830</b>	<b>45.052.070</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>42.328.830</b>	<b>45.052.070</b>
Udskudt skat		2.747.427	2.669.798
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.747.427</b>	<b>2.669.798</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>679.482</b>	<b>19.567</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.426.909</b>	<b>2.689.365</b>
<b>Aktiver</b>		<b>45.755.739</b>	<b>47.741.435</b>

**Passiver**

	Note	2023 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Overført overskud eller underskud		23.676.224	16.514.911
<b>Egenkapital</b>		<b>23.976.224</b>	<b>16.814.911</b>
Bankgæld		4.816.306	14.170.861
Skyldig skat		0	89.422
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>4.816.306</b>	<b>14.260.283</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	8.607.742	8.588.801
Leverandører af varer og tjenesteydelser		110.282	298.995
Skyldig skat		740.644	0
Anden gæld		161.993	265.922
Periodeafgrænsningsposter	5	7.342.548	7.512.523
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>16.963.209</b>	<b>16.666.241</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>21.779.515</b>	<b>30.926.524</b>
<b>Passiver</b>		<b>45.755.739</b>	<b>47.741.435</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Koncernforhold	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	300.000	16.514.911	16.814.911
Årets resultat	0	7.161.313	7.161.313
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>300.000</b>	<b>23.676.224</b>	<b>23.976.224</b>

# Noter

## 1 Bruttofortjeneste/-tab

I selskabets bruttofortjeneste indgår andre driftsindtægter 487 t.kr. vedrørende statstilskud til opførelse af bygning modtaget i 2018/19. Tilskuddet indtægtsføres over bygningens levetid. (2021/22: 727 t.kr.)

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2021/22 kr.
Øvrige finansielle omkostninger	351.285	984.021
	<b>351.285</b>	<b>984.021</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	(31.098.382)	(46.186)
Årets afskrivninger	(2.715.074)	(8.166)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(33.813.456)</b>	<b>(54.352)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>42.328.830</b>	<b>0</b>

## 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.
Bankgæld	8.607.742	8.588.801	4.816.306
	<b>8.607.742</b>	<b>8.588.801</b>	<b>4.816.306</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 maksimeret. Restgælden udgør pr. 31.12.2023 0 t.kr.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med CC North Invest ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, og ligeledes subsidiært 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 sikkerhed for Nordmark GmbHs og selskabet bankgæld er der deponeret pant i ejendomme nom. 73.693 t.kr. Nordmark GmbHs bankgæld udgør pr. 31.12.2023 16.881 t.kr. og selskabets bankgæld udgør pr. 31.12.2023 13.424 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 42.329 t.kr.

## 8 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
Nordmark Group Holding ApS, CVR No. 43051180

# 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 i regnskabsåret 2023.

## 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

Nettoomsætningen består af årets optjente huslejeindtægter.

### 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.

#### 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.