

Ejendomsudvikling Nord A/S

Torngårdsvej 104, 9440 Aabybro

CVR-nr. 39 07 24 67

Årsrapport 2021/22

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. januar 2023

Dirigent:

.....
Ronnie Stern Christensen

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsudvikling Nord A/S for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabybro, den 13. januar 2023

Direktion:

.....
Ronnie Stern Christensen

Bestyrelse:

.....
Søren Ehlert
formand

.....
Ronnie Stern Christensen

.....
Tom Jakobsen

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Ejendomsudvikling Nord A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsudvikling Nord A/S for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, 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. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring

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 13. januar 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Søren V. Nejmann
statsaut. revisor
mne32775

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsudvikling Nord A/S
Adresse, postnr., by	Torngårdsvej 104, 9440 Aabybro
CVR-nr.	39 07 24 67
Stiftet	8. november 2017
Hjemstedskommune	Jammerbugt
Regnskabsår	1. oktober 2021 - 30. september 2022
Bestyrelse	Søren Ehlert, formand Ronnie Stern Christensen Tom Jakobsen
Direktion	Ronnie Stern Christensen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, 9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at besidde kapitalandele i datterselskaber og kapitalinteresser, at drive investeringsvirksomhed samt anden dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på 7.075 t.kr. mod et overskud på 2.500 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på 18.515 t.kr.

Virksomhedens dattervirksomheder har i 2021/22 ændret anvendt regnskabspraksis for indregning og måling af investeringsejendomme med henblik på at opnå et mere retvisende billede. Investerings-ejendomme indregnes og måles fremover i koncernen til dagsværdi, jf. nærmere omtale i afsnit om anvendt regnskabspraksis.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2021/22	2020/21
	Bruttotab	-274	-228
2	Personaleomkostninger	-99	0
	Resultat før finansielle poster	-373	-228
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7.692	3.125
	Indtægter af kapitalinteresser	8	89
3	Finansielle indtægter	507	509
4	Finansielle omkostninger	-919	-1.137
	Resultat før skat	6.915	2.358
	Skat af årets resultat	160	142
	Årets resultat	7.075	2.500
	Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	8.362	2.089
	Overført resultat	-1.287	411
		7.075	2.500

Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Balance

Note	t.kr.	2021/22	2020/21
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	0	2.084
		0	2.084
5	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i dattervirksomheder	14.023	6.200
	Kapitalandele i kapitalinteresser	617	609
		14.640	6.809
	Anlægsaktiver i alt	14.640	8.893
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Projektbeholdning	12.105	0
		12.105	0
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	24.859	19.416
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	0	1.750
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	1.603	1.323
	Andre tilgodehavender	0	546
		26.462	23.035
6	Likvide beholdninger	498	0
	Omsætningsaktiver i alt	39.065	23.035
	AKTIVER I ALT	53.705	31.928
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	400	400
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	13.800	5.438
	Overført resultat	4.315	5.602
	Egenkapital i alt	18.515	11.440
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	12.201	8.828
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	500	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	207	40
	Gæld til tilknyttede virksomheder	7.342	654
	Gæld til kapitalinteresser	13.696	8.766
	Skyldig selskabsskat	599	1.594
	Skyldig sambeskatningsbidrag	262	76
	Anden gæld	383	530
		35.190	20.488
	Gældsforpligtelser i alt	35.190	20.488
	PASSIVER I ALT	53.705	31.928

- 1 Anvendt regnskabspraksis
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020	400	3.111	5.191	8.702
Regulering af egenkapital som følge af praksisændringer	0	238	0	238
Korrigeret egenkapital 1. oktober 2020	400	3.349	5.191	8.940
Overført via resultatdisponering	0	2.089	411	2.500
Egenkapital 1. oktober 2021	400	5.438	5.602	11.440
Overført via resultatdisponering	0	8.362	-1.287	7.075
Egenkapital 30. september 2022	400	13.800	4.315	18.515

Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsudvikling Nord A/S for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ledelsen har i 2021/22 ændret anvendt regnskabspraksis for indregning og måling af investerings-ejendomme i dattervirksomheder. Med henblik på at sikre ensartet regnskabspraksis i koncernen indregnes og måles investeringsejendomme fremover til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 38. I henhold til den hidtidige praksis blev ejendommene indregnet til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger efter årsregnskabslovens § 43.

Det er ledelsens vurdering, at årsregnskabet med den nye regnskabspraksis vil give et mere retvisende billede af selskabets finansielle stilling, idet der er konstateret væsentlige merværdier på koncernens grunde og bygninger.

Den akkumulerede effekt af praksisændringen pr. 1. oktober 2020 er indregnet direkte på egenkapitalen og sammenligningstal er tilrettet i overensstemmelse hermed. Den beløbsmæssige effekt af praksisændringen udgør en negativ regulering af årets resultat efter skat med -67 t.kr. (2020/21: 289 t.kr.), og egenkapitalen er påvirket tilsvarende (2020/21: påvirket tilsvarende). Effekten på skat af årets resultat udgør i 2021/22, 0 t.kr. (2020/21: 0 t.kr.), og udskudt skat 0 t.kr. (2020/21: 0 t.kr.).

Bortset fra ovenstående er den anvendte regnskabspraksis uændret sammenlignet med sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (t.kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11 / IAS 18.

Indtægter fra salg af varer og ydelser indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til ledelse, administration m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder og kapitalinteresser præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab. For kapitalandele i kapitalinteresser foretages alene forholdsmæssig eliminering af koncerninterne avancer/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Grunde afskrives ikke.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser måles efter den indre værdis metode. Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som en målemetode.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver, kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Varebeholdninger

Projektbeholdninger omfatter grunde og bygninger anskaffet med henblik på udvikling og videresalg for øje. Projektbeholdninger måles til kostpris. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealiseringsværdien opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt udvikling og byggemodning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved under-skud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Som administrationselskab i sambeskatningskredsen overtages hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag. Skyldige eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende skat eller skyldig selskabsskat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger vedrører betalinger for varer og tjenesteydelser, som leveres i efterfølgende periode.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Noter

t.kr.	2021/22	2020/21	
2 Personaleomkostninger			
Lønninger	91	0	
Pensioner	8	0	
	<u>99</u>	<u>0</u>	
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>	
3 Finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	507	509	
	<u>507</u>	<u>509</u>	
4 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	50	23	
Renteomkostninger til kapitalinteresser	530	801	
Andre finansielle omkostninger	339	313	
	<u>919</u>	<u>1.137</u>	
5 Finansielle anlægsaktiver			
t.kr.	Kapitalandele i datter-virksomheder	Kapitalandele i kapitalinteresser	I alt
Kostpris 1. oktober 2021	<u>320</u>	<u>520</u>	<u>840</u>
Kostpris 30. september 2022	<u>320</u>	<u>520</u>	<u>840</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2021	5.880	89	5.969
Årets resultat	7.692	8	7.700
Modregning i tilgodehavender hos dattervirksomheder	<u>131</u>	<u>0</u>	<u>131</u>
Værdireguleringer 30. september 2022	<u>13.703</u>	<u>97</u>	<u>13.800</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	<u>14.023</u>	<u>617</u>	<u>14.640</u>

Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Noter

5 Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

Projektselskabet, Aabybro ApS indgår med negativ indre værdi på i alt 251 t.kr. pr. 30. september 2022. Beløbet er modregnet i Ejendomsudvikling Nord A/S' tilgodehavende over for datterselskabet.

En væsentlig del af aktivsummen og egenkapitalen i dattervirksomhederne pr. 30. september 2022, omfatter investeringsejendomme, der indregnes til dagsværdi ved regulering over resultatopgørelsen. Dagsværdierne er opgjort for hver enkel ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende regnskabsår. Dette budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Central forudsætning for den opgjorte dagsværdi:

Den væsentligste forudsætning anvendt i dattervirksomhedernes opgørelse af dagsværdi er det anvendte afkastkrav, som for er sat til 4,75 % for beboelsesejendomme og 6,00 %- 6,75 % for erhvervsejendomme.

Følsomhedsanalyse for dattervirksomhedernes investeringsejendomme:

For at illustrere følsomheden og effekten ved ændringer i forrentningsfaktorerne på koncernens investeringsejendomme i 2021/22 er i nedenstående matrix vist værdi af ejendomme, egenkapital og resultat før skat ved ændringer på +/- 0,25 %

t.kr.	-0,25 %	Anvendt	+0,25 %
Værdi af ejendomme	23.132	22.172	21.291
Egenkapital	19.264	18.515	17.829
Resultat før skat	7.875	6.915	6.034

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel
Rhys Have Aabybro	ApS	Jammerbugt	100,00 %
Postvænget 2, Aabybro	ApS	Jammerbugt	100,00 %
Projektselskabet Aabybro	ApS	Jammerbugt	100,00 %
Østergade 6, Aabybro	ApS	Jammerbugt	100,00 %
Aabybrocenteret, bygning 1AB	ApS	Jammerbugt	100,00 %
Aabybrocenteret, Bygning 4C	ApS	Jammerbugt	100,00 %
E. Nord Byg	ApS	Jammerbugt	100,00 %
Kapitalinteresser			
Bredgade 6	ApS	Jammerbugt	50,00 %
Østre Hovensvej	ApS	Jammerbugt	50,00 %

6 Likvide beholdninger

Heraf indestår 498 t.kr. på lukkede deponeringskonti.

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatning med de øvrige selskaber i Ejendomsudvikling Nord A/S-koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med andre sambeskattede selskaber for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders nettoforpligtelse over for SKAT udgør 599 t.kr. pr. 30. september 2022. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte, renter og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Ejendomsudvikling Nord A/S har afgivet støtteerklæringer til dattervirksomheder, som på balance-dagen har negativ egenkapital, med henblik på at understøtte disse virksomheders aktivitet og drift i 2022/23.

Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Noter

8 Sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet betalingsgaranti for i alt 1.000 t.kr. pr. 30. september 2022, til fremtidig køb af grunde og bygninger.

Selskabet har stillet kaution for kapitalinteressers gæld til andre rentebærende gældsforpligtelser. Selskabet hæfter solidarisk for alt mellemværende sammen med R. Ingemann Holding ApS og Marvin Holding ApS. Pr. 30. september 2022 udgør den samlede gæld til andre rentebærende gældsforpligtelser 3.076 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Søren Ehlert

Bestyrelsesformand

På vegne af: Ejendomsudvikling Nord A/S

Serienummer: CVR:32337120-RID:59664514

IP: 185.66.xxx.xxx

2023-01-14 17:27:57 UTC



Ronnie Stern Christensen

Direktion

På vegne af: Ejendomsudvikling Nord A/S

Serienummer: fec58646-3d19-4658-98ec-1e9a164932ac

IP: 5.33.xxx.xxx

2023-01-15 11:05:57 UTC



Ronnie Stern Christensen

Dirigent

På vegne af: Ejendomsudvikling Nord A/S

Serienummer: fec58646-3d19-4658-98ec-1e9a164932ac

IP: 5.33.xxx.xxx

2023-01-15 11:05:57 UTC



Ronnie Stern Christensen

Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsudvikling Nord A/S

Serienummer: fec58646-3d19-4658-98ec-1e9a164932ac

IP: 5.33.xxx.xxx

2023-01-15 11:05:57 UTC



Tom Sandahl Jakobsen

Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsudvikling Nord A/S

Serienummer: 9696257c-d03e-4e61-a26e-530584dd5a45

IP: 85.27.xxx.xxx

2023-01-16 06:03:15 UTC



Søren V. Nejmann

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:65558931

IP: 62.107.xxx.xxx

2023-01-16 07:01:42 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>