

Hjørring Ejendomsselskab A/S
Frilandsvej 111
9800 Hjørring

CVR-nummer 41090642

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den **15/5** 2023

Jens Henrik Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Hjørring Ejendomsselskab A/S
Frilandsvej 111
9800 Hjørring

Hjemstedskommune: Hjørring
CVR-nummer: 41090642
Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022

Bestyrelse

Jens Henrik Jørgensen
Anders Ulrik Sørensen
Lasse Gram Pedersen

Direktion

Anders Ulrik Sørensen

Revisor

Dansk Revision Hjørring
Registreret revisionsvirksomhed
Vandværksvej 14
9800 Hjørring

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Hjørring Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, 26. januar 2023

Direktionen:

Anders Ulrik Sørensen

Bestyrelsen:

Jens Henrik Jørgensen
Formand

Anders Ulrik Sørensen

Lasse Gram Pedersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Hjørring Ejendomsselskab A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Hjørring Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 selskabets ledelse 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 revisoreres 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Hjørring, 26. januar 2023

Dansk Revision Hjørring

Registreret revisionsvirksomhed, CVR-nr. 73953413

Benny Jakobsen
Registreret revisor
mne5783

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er at investere i ejendomme samt opførelse og drift heraf samt dermed beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2022 DKK	2021 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	200.019	4.001
1	Personaleomkostninger	-104.400	-16
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	572.221	3.533
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-19.600	-20
	Resultat før finansielle poster	648.239	7.498
2	Finansielle omkostninger	-132.357	-323
	Resultat før skat	515.882	7.175
3	Skat af årets resultat	-113.841	-1.590
	Årets resultat	402.041	5.586
Forslag til resultatdisponering:			
	Ekstraordinært udloddet udbytte i løbet af året	0	2.700
	Overført resultat	402.041	2.886
	Resultatdisponering i alt	402.041	5.586

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
4	Investeringsejendomme	13.675.000	6.900
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	20
	Materielle anlægsaktiver	13.675.000	6.920
	Anlægsaktiver i alt	13.675.000	6.920
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	18.531	3
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	5.160	0
	Andre tilgodehavender	48.564	70
	Tilgodehavender	72.255	73
	Likvide beholdninger	538	3
	Omsætningsaktiver i alt	72.793	75
	Aktiver i alt	13.747.793	6.995

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
6	Virksomhedskapital	400.000	400
	Overført resultat	3.009.903	2.608
	Egenkapital i alt	3.409.903	3.008
	Hensættelser til udskudt skat	909.457	790
	Hensatte forpligtelser	909.457	790
	Kreditinstitutter	910.655	976
	Langfristede gældsforpligtelser	910.655	976
	Kreditinstitutter	2.926.560	1.375
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	116.381	16
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.875.856	15
	Gæld til tilknyttede virksomheder	901.362	89
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	721
	Anden gæld	2.697.619	5
	Kortfristede gældsforpligtelser	8.517.777	2.221
	Gældsforpligtelser i alt	9.428.433	3.197
	Passiver i alt	13.747.793	6.995
7	Usikkerhed ved indregning og måling		
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	400	2.608	3.008
Årets resultat	0	402	402
Egenkapital ultimo	400	3.010	3.410

Noter	2022	2021
	DKK	1.000 DKK
1		
Personaleomkostninger		
Løn og gager	95.249	10
Andre omkostninger til social sikring	852	0
Øvrige personaleomkostninger	8.299	6
Personaleomkostninger i alt	104.400	16
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftiget (sidste år 1).		
2		
Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	41.218	89
Andre finansielle omkostninger	91.139	234
Finansielle omkostninger i alt	132.357	323
3		
Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-5.160	721
Regulering af udskudt skat	119.001	868
Skat af årets resultat i alt	113.841	1.590

Noter	2022	2021
	DKK	1.000 DKK
4 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	3.367.073	0
Tilgang i årets løb	6.202.779	3.367
Kostpris 31. december	<u>9.569.852</u>	<u>3.367</u>
Dagsværdiregulering 1. januar	3.532.927	0
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	572.221	3.533
Dagsværdireguleringer 31. december	<u>4.105.148</u>	<u>3.533</u>
Investeringsejendomme i alt	<u>13.675.000</u>	<u>6.900</u>

Investeringsejendomme består af udlejningsejendomme beliggende i Lønstrup, Hjørring og Århus, som blev anskaffet i 2021 og 2022. Ejendommene måles i regnskabet til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi.

Ejendommens dagsværdi vurderes og opgøres ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Såfremt der foreligger specifikke eksterne prisindikationer, anvendes disse.

Den regnskabsmæssige værdi er målt ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for indeværende år er 4,75 – 5,75%, som er fastsat under hensynstagen til gældende forhold på boligmarkedet på balancedagen, ejendomsbeliggenhed, ejendomstype mv.

5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris 1. januar	39.200	39
Kostpris 31. december	<u>39.200</u>	<u>39</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-19.600	0
Årets af- og nedskrivninger	-19.600	-20
Afskrivninger 31. december	<u>-39.200</u>	<u>-20</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	<u>0</u>	<u>20</u>

Noter	2022	2021
	DKK	1.000 DKK
6 Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital, primo	400.000	400
Virksomhedskapital i alt	400.000	400

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier á DKK 1.000 eller multipla heraf.

7 Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændre sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen kautions- eller garantiforpligtelser.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, TDKK 911, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 13.375.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt TDKK 2.076 der givet pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.22 udgør TDKK 10.980. Heraf er ejerpantebrev på i alt TDKK 1.100 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter, og indregnes med det beløb som vedrører året.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, og lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

PENNEO

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

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

Lasse Gram Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 542828dd-4a44-46bd-9fb2-0401c738c1a6

IP: 185.126.xxx.xxx

2023-01-26 12:15:28 UTC



Anders Ulrik Sørensen

Direktør

Serienummer: d27851d3-4437-498c-a414-d4bd6bc6f00b

IP: 185.126.xxx.xxx

2023-01-26 12:28:54 UTC



Anders Ulrik Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d27851d3-4437-498c-a414-d4bd6bc6f00b

IP: 185.126.xxx.xxx

2023-01-26 12:28:54 UTC



Jens Henrik Jørgensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-186865375140

IP: 87.173.xxx.xxx

2023-01-27 00:38:01 UTC



Benny Winther Jakobsen

Registreret revisor

Serienummer: 3b48bd90-d0ca-45ec-ad74-988812b2b5d8

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-01-27 05:19:52 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 ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

PENNEO

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

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

Jens Henrik Jørgensen

Dirigent

Serienummer: a8a9c328-c85b-41ac-a14a-ed474bcfccb7

IP: 185.126.xxx.xxx

2023-05-15 14:39:05 UTC



Penneo dokumentnøgle: D35V5-6K00E-IMT7G-XZLDU-EKUG8-1E6Y3

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 tidsstemplet 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>