

## **Estate Norddanmark A/S**

**Frilandsvej 111**

**9800 Hjørring**

**CVR-nummer 41704497**

### **Årsrapport**

**1. januar 2023 - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
Den 12/6 2024

---

Jens Henrik Jørgensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Estate Norddanmark A/S  
Frilandsvej 111  
9800 Hjørring

Hjemstedskommune: Hjørring  
CVR-nummer: 41704497  
Regnskabsperiode: 1. januar 2023 - 31. december 2023

### Bestyrelse

Jens Henrik Jørgensen  
Anders Ulrik Sørensen

### 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 2023 - 31. december 2023 for Estate Norddanmark 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, 24. april 2024

### Direktionen:

Anders Ulrik Sørensen

### Bestyrelsen:

Jens Henrik Jørgensen  
Formand

Anders Ulrik Sørensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Estate Norddanmark A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Estate Norddanmark A/S for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 revisors 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, 24. april 2024

### Dansk Revision Hjørring

Registreret revisionsvirksomhed, CVR-nr. 73953413

Benny Jakobsen  
Registreret revisor  
mne5783

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er erhvervmæssig udlejning af fast ejendom samt ejerskab heraf.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Note	Resultatopgørelse	2023	2022
		DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>227.879</b>	<b>241</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-799.717	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-571.838</b>	<b>241</b>
1	Finansielle omkostninger	-107.550	-72
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-679.387</b>	<b>169</b>
2	Skat af årets resultat	149.232	-37
	<b>Årets resultat</b>	<b>-530.155</b>	<b>132</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	-530.155	132
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-530.155</b>	<b>132</b>
3	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
4	Investeringsejendomme	8.435.000	9.235
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>8.435.000</b>	<b>9.235</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.435.000</b>	<b>9.235</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	13.777	13
	Tilgodehavende skat	2.828	0
	Andre tilgodehavender	0	1.006
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>16.605</b>	<b>1.019</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>16.605</b>	<b>1.019</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>8.451.605</b>	<b>10.253</b>



Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
5	Virksomhedskapital	400.000	400
	Overført resultat	2.135.493	2.666
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.535.493</b>	<b>3.066</b>
	Hensættelser til udskudt skat	554.681	711
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>554.681</b>	<b>711</b>
6	Gæld til realkreditinstitutter	4.096.771	4.312
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.096.771</b>	<b>4.312</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	107.576	0
	Kreditinstitutter	770.534	885
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	8
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15
	Gæld til tilknyttede virksomheder	210.542	1.075
	Selskabsskat	0	18
	Anden gæld	161.008	163
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.264.660</b>	<b>2.164</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.361.431</b>	<b>6.477</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>8.451.605</b>	<b>10.253</b>
7	Usikkerhed ved indregning og måling		
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	400	2.666	3.066
Årets resultat	0	-530	-530
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>400</b>	<b>2.135</b>	<b>2.535</b>

Noter	2023	2022
	DKK	1.000 DKK
<b>1</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>	
	Renter tilknyttede virksomheder	28.341 25
	Andre finansielle omkostninger	79.209 46
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>107.550 72</b>
<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	
	Skat af årets resultat	7.172 18
	Regulering af udskudt skat	-156.404 20
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-149.232 37</b>
<b>3</b>	<b>Antal beskæftigede</b>	
	Selskabet har ingen ansatte udover direktør, der er ulønnet.	
<b>4</b>	<b>Investeringsejendomme</b>	
	Kostpris 1. januar	6.180.088 6.180
	Kostpris 31. december	6.180.088 6.180
	Dagsværdiregulering 1. januar	3.054.629 3.055
	Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-799.717 0
	Dagsværdireguleringer 31. december	2.254.912 3.055
	<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>8.435.000 9.235</b>

Investeringsejendomme består af 2 udlejningsejendomme beliggende i Sindal, som blev anskaffet i 2020.

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 7 – 7,5 %, som er fastsat under hensynstagen til gældende forhold på boligmarkedet på balancedagen, ejendomsbeliggenhed, ejendomstype mv.

Noter	2023	2022
	DKK	1.000 DKK
<b>5 Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital, primo	400.000	400
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>400.000</b>	<b>400</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier á DKK 1 eller multipla heraf.

<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	3.759.323	0

**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 realkreditinstitutter, TDKK 4.204, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør TDKK 9.235.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 410, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør TDKK 9.235. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 500 deponeret til sikkerhed for pengeinstitut, mens ejerpantebreve på i alt TDKK 210 er i selskabets besiddelse.

## 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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 indregnes i resultatopgørelsen med den del som vedrører regnskabsåret.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame samt administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### 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

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.

### Tilgodehavender

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

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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."

## Anders Ulrik Sørensen

Estate Norddanmark A/S CVR: 41704497

Direktionsmedlem

Serienummer: 2306ef5d-a441-4b0d-804d-32379725b96e

IP: 92.43.xxx.xxx

2024-05-16 10:03:17 UTC



## Anders Ulrik Sørensen

Estate Norddanmark A/S CVR: 41704497

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2306ef5d-a441-4b0d-804d-32379725b96e

IP: 92.43.xxx.xxx

2024-05-16 10:03:17 UTC



## Jens Henrik Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-05-18 11:22:55 UTC



## Benny Winther Jakobsen

Registreret revisor

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

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-05-18 11:25:28 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 indlejret 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 registreret, 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: 79.195.xxx.xxx

2024-06-20 12:51:45 UTC



Penneo dokumentnøgle: E5MO3-64MSN-V4OHP-7GYNT-WPYDN-34CX7

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**