



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

NORDUD A/S
INDKILDEVEJ 6B, 9210 AALBORG SØ
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. marts 2023

Kim Jacobsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Nordud A/S Indkildevej 6B 9210 Aalborg SØ
	CVR-nr.: 42 06 14 84 Stiftet: 27. januar 2021 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jens Torben Fristrup, formand Kim Jacobsen Lars Colding-Kristensen Carsten Enggaard Søren Enggaard Holger Colding-Kristensen
Direktion	Kim Jacobsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Danske Bank Prinsensgade 15 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Nordud A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 30. marts 2023

Direktion:

Kim Jacobsen

Bestyrelse:

Jens Torben Fristrup
Formand

Kim Jacobsen

Lars Colding-Kristensen

Carsten Enggaard

Søren Enggaard

Holger Colding-Kristensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Nordud A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nordud A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugere 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 regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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 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 30. marts 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26714

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i, udvikle og udleje fast ejendom beliggende i det centrale Aalborg samt anden dermed efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed. Selskabet skal primært investere i boligudlejningsejendomme, herunder ejendomme der udlejes til brug for ældre- og ungdomsboliger.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

På baggrund af vores erhvervelse af Sygehus Nord grunden, blev der i 2021 iværksat en udvikling af de planmæssige rammer for ejendommen. Planarbejdet startede med en offentlig fordebat og dialogmøder med borgere og andre interessenter. Herefter kontaktede vi i foråret 2021 Aalborg Kommune for en drøftelse af et parallelopdrag (visionskonkurrence) som grundlag for en udviklings- og helhedsplan for området. Det blev aftalt, at Nordud A/S i eget regi skulle gennemføre en visionskonkurrence, og at Aalborg Kommune efterfølgende skulle udarbejde udviklings- og helhedsplan for området.

Henset til områdets nære udviklingsmæssige relation til Gåsepigegrunden, blev det med Aalborg kommune aftalt at Visionskonkurrencen skulle gennemføres for begge ejendomme. Visionskonkurrencens forslag svarer til, at en grundejer i forbindelse med ønske om en lokalplan udarbejder et første udkast til projekt for det ønskede lokalplanområde. Forslaget skal efterfølgende gennem den lovpligtige planlægnings- og borgerinddragelsesproces, før det kan vedtages politisk.

Visionskonkurrencens vinder blev offentliggjort den 10. maj 2022 på Utzon center.

På baggrund af Nordud A/S' ønske om en politisk vedtagelse af en helhedsplan for området, udarbejdede Aalborg kommune i perioden august 2022 - marts 2023 en udviklings- og helhedsplan for området. Helhedsplanen er politisk behandlet i By- & Landskabsudvalget og indstillet til byrådets godkendelse den 27. marts 2023. Efter Byrådets eventuelle godkendelse er der en offentlig høringsperiode indtil ultimo maj 2023, hvorefter udviklings- og helhedsplanen skal endelig politisk behandles i Aalborg byråd.

I aftalevilkårene med Region Nordjylland var det forventningen at Region Nordjylland skulle fraflytte ejendommen primo 2023. Region Nordjylland har af flere omgange meddelt at fraflytning er udskudt og aktuelt er forventet fraflytning meddelt til primo 2027.

Det er for Nordud A/S helt utilfredsstillende at Region Nordjylland ikke leverer det solgte til den aftalte tid, og der pågår aktuelt dialog med Region Nordjylland om vilkår og compensation for Region Nordjyllands udskydelse af fraflytning. Usikkerheden om levering har væsentlig indflydelse på selskabets værdier hvorfor afholdte udviklingsomkostninger er udgiftsført. Der er i 2022 driftsført kr. 3.567.967 kr. i udviklingsomkostninger.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

I 2023 vil udviklingsarbejdet fortsætte og der er pr. 28. marts 2023 gennemført en kapitalforhøjelse i selskabet med 5.000.000 kr. således at selskabskapitalen herefter udgør 15.000.000 kr.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOTAB.....		-4.100.370	-1.969.298
Personaleomkostninger.....	1	-1.321.511	-878.954
DRIFTSRESULTAT.....		-5.421.881	-2.848.252
Andre finansielle omkostninger.....		-469.598	-476.717
RESULTAT FØR SKAT.....		-5.891.479	-3.324.969
Skat af årets resultat.....	2	39.681	0
ÅRETS RESULTAT.....		-5.851.798	-3.324.969
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-5.851.798	-3.324.969
I ALT.....		-5.851.798	-3.324.969

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Likvide beholdninger.....		1.707.626	2.745.606
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.707.626	2.745.606
AKTIVER.....		1.707.626	2.745.606
PASSIVER			
Selskabskapital.....		10.000.000	5.250.000
Overført resultat.....		-9.176.767	-3.324.969
EGENKAPITAL.....		823.233	1.925.031
Gæld til pengeinstitutter.....		149	3.142
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		773.362	710.626
Anden gæld.....		110.882	106.807
Kortfristede gældsforpligtelser.....		884.393	820.575
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		884.393	820.575
PASSIVER.....		1.707.626	2.745.606

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	5.250.000	-3.324.969	1.925.031
Forslag til resultatdisponering.....		-5.851.798	-5.851.798
Transaktioner med ejere			
Kapitalforhøjelse.....	4.750.000		4.750.000
Egenkapital 31. december 2022.....	10.000.000	-9.176.767	823.233

NOTER

	2022	2021	Note
	kr.	kr.	
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	1.162.761	767.242	
Pensioner.....	147.407	98.272	
Andre omkostninger til social sikring.....	1.897	696	
Andre personaleomkostninger.....	9.446	12.744	
	1.321.511	878.954	
Skat af årets resultat			2
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-39.681	0	
	-39.681	0	

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nordud A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da sidste år er første regnskabsår på 11 måneder, mens indeværende år dækker 12 måneder.

RESULTATOPGØRELSEN

Andre eksterne omkostninger

Ud over sædvanlige administrationsomkostninger, omfatter andre eksterne omkostninger alle indledende omkostninger vedrørende selskabets ejendomsudviklingsprojekt.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder rentekomkostninger mv. Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteomkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat

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

Skyldig skat og skatteaktiv

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 for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.