

## Hjørring Ejendomsselskab A/S

Frilandsvej 111  
9800 Hjørring

CVR-nr.: 41090642

### Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. april 2025

---

Jens Henrik Jørgensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger .....	2
Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapporten .....	4
Ledelsesberetning .....	5
Resultatopgørelse 1. januar 2024 - 31. december 2024 .....	6
Balance pr. 31. december 2024 .....	7
Egenkapitalopgørelse .....	9
Noter .....	10

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomheden

Hjørring Ejendomsselskab A/S  
Frilandsvej 111  
9800 Hjørring

CVR-nr.: 41090642  
Hjemsted Hjørring  
Stiftelsesdato 19. januar 2020  
Regnskabsperiode: 1. januar 2024 - 31. december 2024

### Bestyrelse

Jens Henrik Jørgensen, Formand  
Anders Ulrik Sørensen, Bestyrelsesmedlem  
Lasse Gram Pedersen, Bestyrelsesmedlem

### Direktion

Anders Ulrik Sørensen, Adm. dir.

### Revisor

Dansk Revision Hjørring  
Vandværksvej 14  
9800 Hjørring

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 10. april 2025 på selskabets adresse.

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Hjørring Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsperioden 1. januar 2024 - 31. december 2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 10. april 2025

### Direktion

Anders Ulrik Sørensen  
Adm. dir.

### Bestyrelse

Jens Henrik Jørgensen  
Formand

Anders Ulrik Sørensen  
Bestyrelsesmedlem

Lasse Gram Pedersen  
Bestyrelsesmedlem

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### *Til den daglige ledelse i Hjørring Ejendomsselskab A/S*

Vi har opstillet årsregnskabet for Hjørring Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem 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 revisorers 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 Deres 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, De 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, den 10. april 2025

Dansk Revision Hjørring  
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.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. januar 2024 - 31. december 2024

	Note	2024 kr	2023 kr
<b>Bruttofortjeneste</b>		28.768	1.062.361
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		28.768	1.062.361
Værdiregulering af investeringsaktiver		-116.770	-1.783.669
Andre finansielle indtægter	2	-35.162	0
Finansielle omkostninger	3	-203.330	-432.050
<b>Resultat før skat</b>		-326.494	-1.153.358
Skat af årets resultat	4	58.114	263.640
<b>Årets resultat</b>		-268.380	-889.718

<b>Forslag til resultatdisponering</b>	2024 kr	2023 kr
Overført resultat	-268.380	-889.718
<b>Resultatdisponering i alt</b>	-268.380	-889.718

## Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr	2023 kr
<b>Aktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme		8.872.585	9.887.377
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	5	8.872.585	9.887.377
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		10.574	0
Andre tilgodehavender		0	2.850.000
<b>Tilgodehavender i alt</b>		10.574	2.850.000
<b>Likvide beholdninger</b>			
Kasse		105	105
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		10.679	2.850.105
<b>Aktiver i alt</b>		8.883.264	12.737.482

## Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr	2023 kr
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		400.000	400.000
Overført resultat		1.851.806	2.120.185
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>2.251.806</b>	<b>2.520.185</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelse til udskudt skat		459.547	507.087
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		3.598.585	3.599.317
Gæld til associerede virksomheder		1.872.559	1.821.575
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.471.144</b>	<b>5.420.892</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter		0	87.853
Banker		42.986	2.952.793
Modtagne forudbetalinger fra kunder		108.150	136.950
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		474.191	321.681
Gæld til associerede virksomheder		0	610.289
Selskabsskat		0	138.730
Anden gæld		55.440	21.022
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>700.767</b>	<b>4.289.318</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.171.911</b>	<b>9.710.210</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>8.883.264</b>	<b>12.737.482</b>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-		Ultimo
	kapital	Overført resultat	
	kr	kr	kr
Egenkapital, primo	400.000	2.120.186	2.520.186
Årets resultat	0	-268.380	-268.380
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>400.000</b>	<b>1.851.806</b>	<b>2.251.806</b>

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

	2024	2023
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede medarbejdere	1	1

### 2. Andre finansielle indtægter

	2024 kr	2023 kr
Øvrige finansielle indtægter	-35.162	0
I alt	-35.162	0

### 3. Finansielle omkostninger

	2024 kr	2023 kr
<b>Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	13.780	12.767
Renteomkostninger fra associerede virksomheder	27.984	49.575
Øvrige finansielle omkostninger	161.566	369.708
I alt	203.330	432.050

### 4. Skat af årets resultat

	2024 kr	2023 kr
<b>Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-10.574	138.730
Årets udskudte skat	-47.540	-402.370
I alt	-58.114	-263.640

## Noter

### 5. Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme kr
<b>Kostpris</b>	
Kostpris 1. januar 2024	9.887.377
Tilgang i årets løb	104.113
Afgang i årets løb	-1.002.135
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>8.989.355</b>
<b>Opskrivninger</b>	
Årets tilbageførte opskrivninger, tidligere år	-116.770
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>8.872.585</b>

### 6. Eventualforpligtelser

*Andre eventualforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen, overfor en modervirksomhed og dennes øvrige dattervirksomheder*

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet VAGUS C ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, TDKK 3.687, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør TDKK 8.873.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 1.170, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør TDKK 2.759. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 1.000 deponeret til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve på i alt TDKK 170 er i selskabets besiddelse.

### 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hjørring Ejendomsselskab A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Noter

### 8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### *Ændring i anvendt regnskabspraksis*

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Klassifikationen af regnskabsposten "personaleomkostninger" er ændret, således at visse indtægtsarter og omkostningsarter, der hidtil er blevet indregnet under personaleomkostninger fremover indregnes under regnskabsposterne "andre driftsindtægter" og "andre eksterne omkostninger".

Den foretagne klassifikationsændring har ingen beløbsmæssig effekt på årets resultat eller balancen for hverken indeværende eller forrige regnskabsår. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede klassifikation.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### **Bruttofortjeneste eller -tab**

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med færdiggørelsen af serviceydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden).

#### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

#### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå regnskabsårets nettoomsætning, samt eventuelle nedskrivninger af lagerbeholdninger.

## Noter

### 8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Værdiregulering af investeringsaktiver

Posten indeholder årets værdiregulering til dagsværdi af investeringsejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

#### Investeringsejendomme til dagsværdi

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

## Noter

### 8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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, ejendommenes 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 ejendomes drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele der er 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved salg. 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.

## Noter

### 8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi. 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

## Noter

### 8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer m.v. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser - bortset fra udskudt skat - måles til kapitalværdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte garantiforpligtelser måles på baggrund af erfaringer med garantiarbejder. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres med en sats, som afspejler risiko og forfaldstidspunkt på forpligtelsen.

Ved køb af virksomheder indgår hensættelser til omstruktureringer i den overtagne virksomhed i det omfang, de er indregnet i årsregnskabet for den overtagne virksomhed forud for overtagelsen, i opgørelsen af anskaffelsessummen og dermed i goodwill eller koncerngoodwill. Hensættelser til omstruktureringer indgår i det omfang, de er besluttet senest på overtagelsestidspunktet, og processen er påbegyndt.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, indregnes det samlede forventede tab på det igangværende arbejde som en hensat forpligtelse. Det hensatte beløb indregnes under produktionsomkostninger.

#### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# 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: 104.28.xxx.xxx

2025-04-10 05:51:53 UTC



## Anders Ulrik Sørensen

### Direktionsmedlem

Serienummer: ausdanmark@gmail.com

IP: 212.10.xxx.xxx

2025-04-10 06:16:08 UTC



## Anders Ulrik Sørensen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ausdanmark@gmail.com

IP: 212.10.xxx.xxx

2025-04-10 06:16:08 UTC



## Jens Henrik Jørgensen

### Bestyrelsesformand

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

IP: 84.157.xxx.xxx

2025-04-10 09:31:07 UTC



## Benny Winther Jakobsen

### Registreret revisor

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

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-04-10 09:46:11 UTC



## Jens Henrik Jørgensen

### Dirigent

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

IP: 84.157.xxx.xxx

2025-04-10 11:39:04 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

#### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.