

# Nordjysk Ejendomsselskab A/S

c/o Tage Thusgaard, Ørnevej 4, 8. tv, 9900 Frederikshavn  
CVR-nr. 30 52 91 03

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 14. maj 2025

---

Estrid Hesselholt

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

## Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5-6

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 7

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 8

Balance 9-10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12-13

Anvendt regnskabspraksis 14-16

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Nordjysk Ejendomsselskab A/S c/o Tage Thusgaard Ørnevej 4, 8. tv 9900 Frederikshavn
	CVR-nr.: 30 52 91 03 Stiftet: 13. juli 2007 Kommune: Frederikshavn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Ole Neve Nielsen, formand Tage Thusgaard Jørn Hesselholt
<b>Direktion</b>	Tage Thusgaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89 9900 Frederikshavn
<b>Pengeinstitut</b>	Nordjyske Bank A/S Jernbanegade 4-8 9900 Frederikshavn

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Nordjysk Ejendomsselskab 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 12. maj 2025

Direktion:

---

Tage Thusgaard

Bestyrelse:

---

Ole Neve Nielsen  
Formand

---

Tage Thusgaard

---

Jørn Hesselholt

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Nordjysk Ejendomsselskab A/S

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nordjysk Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 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.

## 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Frederikshavn, den 12. maj 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Louise Troelstrup Lund  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34109

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering og udlejning af fast ejendom.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses ikke for tilfredsstillende.

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.483.547</b>	<b>2.290.928</b>
Personaleomkostninger	1	-383.048	-371.002
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-1.207.739	-1.223.393
<b>Driftsresultat</b>		<b>892.760</b>	<b>696.533</b>
Andre finansielle indtægter	2	27.633	17.525
Øvrige finansielle omkostninger	3	-963.594	-912.304
<b>Resultat før skat</b>		<b>-43.201</b>	<b>-198.246</b>
Skat af årets resultat	4	166	-8.777
<b>Årets resultat</b>		<b>-43.035</b>	<b>-207.023</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-43.035	-207.023
<b>I alt</b>		<b>-43.035</b>	<b>-207.023</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		56.780.736	57.916.997
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		464.841	436.658
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>57.245.577</b>	<b>58.353.655</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>57.245.577</b>	<b>58.353.655</b>
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		143.325	100.626
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		935.223	648.807
Andre tilgodehavender		439.231	405.382
Tilgodehavende selskabsskat		0	23.759
Periodeafgrænsningsposter		96.957	94.091
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.614.736</b>	<b>1.272.665</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.614.736</b>	<b>1.272.665</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>58.860.313</b>	<b>59.626.320</b>
<hr/>			

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiekapital	6	1.000.000	1.000.000
Reserve for opskrivninger		7.035.325	7.174.774
Overført resultat		6.232.492	6.136.078
<b>Egenkapital</b>		<b>14.267.817</b>	<b>14.310.852</b>
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		1.976.317	2.088.434
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.976.317</b>	<b>2.088.434</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		35.355.892	35.945.235
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>35.355.892</b>	<b>35.945.235</b>
Gæld til realkreditinstitutter		588.205	494.042
Gæld til pengeinstitutter		371.808	232.282
Modtagne forudbetalinger fra kunder		38.321	29.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser		344.233	481.344
Selskabsskat		111.951	0
Anden gæld		5.805.769	5.969.531
Periodeafgrænsningsposter		0	75.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.260.287</b>	<b>7.281.799</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>42.616.179</b>	<b>43.227.034</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>58.860.313</b>	<b>59.626.320</b>
<hr/>			
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	1.000.000	7.174.774	6.136.078	14.310.852
Forslag til resultatdisponering			-43.035	-43.035
<b>Overførsler</b>				
Tilladt udligning		-139.449	139.449	0
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>1.000.000</b>	<b>7.035.325</b>	<b>6.232.492</b>	<b>14.267.817</b>

---

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1   Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2
Løn og gager	379.467	367.582
Andre omkostninger til social sikring	3.581	3.420
	<b>383.048</b>	<b>371.002</b>
<b>2   Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	25.596	16.286
Finansielle indtægter i øvrigt	2.037	1.239
	<b>27.633</b>	<b>17.525</b>
<b>3   Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger i øvrigt	963.594	912.304
	<b>963.594</b>	<b>912.304</b>
<b>4   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	111.951	-23.759
Regulering af udskudt skat	-112.117	32.536
	<b>-166</b>	<b>8.777</b>
<b>5   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2024	58.302.710	1.763.247
Tilgang	0	99.661
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>58.302.710</b>	<b>1.862.908</b>
Opskrivninger 1. januar 2024	11.173.825	0
<b>Opskrivninger 31. december 2024</b>	<b>11.173.825</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	11.559.538	1.326.589
Årets afskrivninger	1.136.261	71.478
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2024</b>	<b>12.695.799</b>	<b>1.398.067</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>56.780.736</b>	<b>464.841</b>
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1	47.761.089	

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>6   Aktiekapital</b>		
Aktiekapitalen er fordelt således: A-aktier, 1.000 stk. a nom. 1.000 kr.	1.000.000	1.000.000
	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>

## 7 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	35.944.097	588.205	33.156.720	36.439.277
	<b>35.944.097</b>	<b>588.205</b>	<b>33.156.720</b>	<b>36.439.277</b>

Tinglyst gæld på ejendommene Ørnevej 11 og Markedsvej 40 udgør ligeledes en gældspost til Nykredit. Tinglyst hovedstol 2.059 tkr. med en restgæld på 919 tkr. pr. 31. december 2024.

Gældsposten er anvendt til byfornyelsesprojekt på ejendommene. Årlige renter og afdrag er 100% offentligt støttet, og gældsposten er ikke indregnet i balancen, da den anses for modsvaret af tilsvarende tilgodehavende tilskud.

## 8 | Eventualposter mv.

### Eventualforpligtelser

Der påhviler selskabet sædvanlige branchemæssige garantier.

Indestående 419 tkr. i Grundejernes Investeringsfond er bundet efter reglerne om §120 hensættelser. De ikke bundne henlæggelser i Grundejernes Investeringsfond §120 udgør ultimo året 189 tkr.

### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Nordjysk Ejendomsselskab Holding A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

## 9 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 35.944 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 56.781 tkr.

Herudover er der gæld til realkreditinstitutter på 919 tkr., hvor der er ydet delvis offentlig støtte til renter, bidrag og afdrag.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nordjysk Ejendomsselskab A/S for 2024 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved lejeindtægter fra udlejning af bolig og erhvervslejemål indregnes i resultatopgørelsen i henhold til indgåede lejekontrakter.

Omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens §32.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Personaleomkostninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	60 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er 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.

### Tilgodehavender

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

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

## Anvendt regnskabspraksis

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

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.

### **Gældsforpligtelser**

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.