

NORDJYSK EJENDOMSELSKAB A/S
ØRNEVEJ 4, 8. TV, 9900 FREDERIKSHAVN
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 25. april 2023

Estrid Hesselholt

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

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

LEDELSESPÅTEGNING

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 25. april 2023

Direktion:

Tage Thusgaard

Bestyrelse:

Ole Neve Nielsen
Formand

Tage Thusgaard

Jørn Hesselholt

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Nordjysk Ejendomsselskab A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Nordjysk Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Frederikshavn, den 25. april 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jan Kammann Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne16551

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for mindre 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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.494.713	2.821.195
Personaleomkostninger.....	1	-351.207	-438.646
Af- og nedskrivninger.....		-1.229.872	-1.206.891
DRIFTSRESULTAT		913.634	1.175.658
Andre finansielle indtægter.....	2	2.832	2.770
Andre finansielle omkostninger.....	3	-684.174	-635.302
RESULTAT FØR SKAT		232.292	543.126
Skat af årets resultat.....	4	-43.522	-107.589
ÅRETS RESULTAT		188.770	435.537
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		188.770	435.537
I ALT		188.770	435.537

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		57.836.232	58.494.031
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		429.727	437.225
Materielle anlægsaktiver.....	5	58.265.959	58.931.256
ANLÆGSAKTIVER.....		58.265.959	58.931.256
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		96.610	42.175
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		532.930	8.333
Andre tilgodehavender.....		333.533	380.281
Periodeafgrænsningsposter.....		68.565	67.045
Tilgodehavender.....		1.031.638	497.834
Likvide beholdninger.....		158.817	80.063
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.190.455	577.897
AKTIVER.....		59.456.414	59.509.153
PASSIVER			
Selskabskapital.....	6	1.000.000	1.000.000
Reserve for opskrivninger.....		7.314.223	7.453.672
Overført resultat.....		6.203.652	5.875.433
EGENKAPITAL.....		14.517.875	14.329.105
Hensættelse til udskudt skat.....		2.055.898	2.117.727
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		2.055.898	2.117.727
Gæld til realkreditinstitutter.....		36.431.541	36.785.030
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	36.431.541	36.785.030
Gæld til realkreditinstitutter.....		359.452	419.632
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		378.813	297.362
Selskabsskat.....		105.351	162.887
Anden gæld.....		5.560.521	5.344.910
Periodeafgrænsningsposter.....		46.963	52.500
Kortfristede gældsforpligtelser.....		6.451.100	6.277.291
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		42.882.641	43.062.321
PASSIVER.....		59.456.414	59.509.153
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	1.000.000	7.453.672	5.875.433	14.329.105
Forslag til resultatdisponering.....			188.770	188.770
Overførsler				
Tilladt udligning.....		-139.449	139.449	0
Egenkapital 31. december 2022.....	1.000.000	7.314.223	6.203.652	14.517.875

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2	
Løn og gager	343.330	429.712	
Andre omkostninger til social sikring.....	3.279	4.731	
Andre personaleomkostninger.....	4.598	4.203	
	351.207	438.646	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	1.639	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1.193	2.770	
	2.832	2.770	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	1.786	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	684.174	633.516	
	684.174	635.302	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	105.351	162.887	
Regulering af udskudt skat.....	-61.829	-55.298	
	43.522	107.589	
Materielle anlægsaktiver			5
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2022.....	56.641.627	1.548.666	
Tilgang	455.247	109.328	
Kostpris 31. december 2022.....	57.096.874	1.657.994	
Opskrivninger 1. januar 2022.....	11.173.825	0	
Opskrivninger 31. december 2022.....	11.173.825	0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	9.321.421	1.111.441	
Årets afskrivninger	1.113.046	116.826	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	10.434.467	1.228.267	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	57.836.232	429.727	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter §41, stk. 1	48.459.023		

NOTER

					Note
		2022	2021		
		kr.	kr.		
Selskabskapital					6
Selskabskapitalen er fordelt således:					
A-aktier, 1.000 stk. a nom. 1.000 kr.....		1.000.000	1.000.000		
		1.000.000	1.000.000		
Langfristede gældsforpligtelser					7
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	36.790.993	359.452	34.061.277	37.204.662	
	36.790.993	359.452	34.061.277	37.204.662	
Tinglyst gæld på ejendommene Ørnevej 11 og Markedsvej 40 udgør ligeledes en gældspost til Nykredit. Tinglyst hovedstol 2.059 tkr. med en restgæld på 975 tkr. pr. 31. december 2022. 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.					
Eventualposter mv.					8
Eventualforpligtelser					
Der påhviler selskabet sædvanlige branchemæssige garantier.					
Indestående 288 tkr. i Grundejernes Investeringsfond er bundet efter reglerne om §18b henrettelser.					
De ikke bundne henlæggelser i Grundejernes Investeringsfond §18 udgør ultimo året 0 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 kilde-skatte såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Nordjysk Ejendomsselskab Holding A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					9
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 36.791 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 57.836 tkr.					
Herudover er der gæld til realkreditinstitutter på 975 tkr., hvor der er ydet delvis offentlig støtte til renter, bidrag og afdrag.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nordjysk Ejendomsselskab 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.

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. Optræksbidrag 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 fratrasket 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

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.

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 acontoskatter.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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