

Nordjysk Ejendomsselskab Holding A/S

c/o Tage Thusgaard, Ørnevej 4, 8. tv, 9900 Frederikshavn
CVR-nr.: 10 28 13 77

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 24. april 2026

Ingeborg Thusgaard

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Rimmens Alle 89
DK-9900 Frederikshavn
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 96 20 76 00
Frederikshavn@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangular graphic that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

BDO

Indholdsfortegnelse

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	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-15

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet	Nordjysk Ejendomsselskab Holding A/S c/o Tage Thusgaard Ørnevej 4, 8. tv 9900 Frederikshavn CVR-nr.: 10 28 13 77 Stiftet: 10. maj 1986 Kommune: Frederikshavn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Ole Neve Nielsen, formand Tage Thusgaard Jørn Hesselholt
Direktion	Tage Thusgaard
Revisor	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab 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 2025 for Nordjysk Ejendomsselskab Holding 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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 27. marts 2026

Direktion:

Tage Thusgaard

Bestyrelse:

Ole Neve Nielsen
Formand

Tage Thusgaard

Jørn Hesselholt

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Nordjysk Ejendomsselskab Holding A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Nordjysk Ejendomsselskab Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 27. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Louise Troelstrup Lund
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34109

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje kapitalandel i dattervirksomhed og anden finansiel investering.

Dattervirksomhedens væsentligste aktivitet er at eje og udleje investeringsejendomme.

Usædvanlige forhold

Selskabets dattervirksomhed har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis.

Praksisændringen har medført en regulering af kapitalandele og egenkapital i holdingselskabet pr. 1. januar 2025 med -6.432 tkr. Reguleringen er indregnet direkte på egenkapitalen.

Egne kapitalandele

	2025 kr.	2024 kr.
Beholdningen af egne kapitalandele er således:		
Nordjysk Ejendomsselskab Holding A/S, 111.000 stk. á nom. 1 kr.	111.000	111.000
	111.000	111.000
Egne kapitalandele i % af selskabskapitalen:		
Nordjysk Ejendomsselskab Holding A/S	2,9	2,9
	2,9	2,9

Selskabet har i 2019 tilbagekøbt nom. 111.000 kr. egne aktier fra tidligere aktionær.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder	1	2.516.735	823.105
Andre eksterne omkostninger		-32.012	-28.783
Driftsresultat		2.484.723	794.322
Andre finansielle indtægter	2	752.255	837.656
Øvrige finansielle omkostninger	3	-1.030.202	-482.454
Resultat før skat		2.206.776	1.149.524
Skat af årets resultat	4	68.016	-71.683
Årets resultat		2.274.792	1.077.841

Forslag til resultatdisponering

Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.516.735	823.105
Overført resultat		-241.943	254.736
I alt		2.274.792	1.077.841

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Kapitalandele i dattervirksomheder		10.352.321	7.836.264
Kapitalandele i associerede virksomheder		82.733	82.055
Finansielle anlægsaktiver	5	10.435.054	7.918.319
Anlægsaktiver		10.435.054	7.918.319
Tilgodehavende hos associerede virksomheder		30.868	30.017
Udskudte skatteaktiver		68.016	0
Andre tilgodehavender		2.531.106	2.050.850
Tilgodehavende selskabsskat		126.106	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	111.951
Tilgodehavender		2.756.096	2.192.818
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	5.061.068	5.507.442
Værdipapirer og kapitalandele		5.061.068	5.507.442
Omsætningsaktiver		7.817.164	7.700.260
Aktiver		18.252.218	15.618.579

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiekapital		3.789.000	3.789.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		9.358.194	6.841.460
Overført resultat		3.549.760	3.791.702
Egenkapital		16.696.954	14.422.162
Gæld til pengeinstitutter		845.420	224.597
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.000	28.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		681.844	935.223
Selskabsskat		0	8.597
Kortfristede gældsforpligtelser		1.555.264	1.196.417
Gældsforpligtelser		1.555.264	1.196.417
Passiver		18.252.218	15.618.579

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	7
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8
Medarbejderforhold	9

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 31. december 2024	3.789.000	13.273.009	3.791.703	20.853.712
Praksisændring		-6.431.550		-6.431.550
Korrigeret egenkapital 1. januar 2025	3.789.000	6.841.459	3.791.703	14.422.162
Forslag til resultatdisponering		2.516.735	-241.943	2.274.792
Egenkapital 31. december 2025	3.789.000	9.358.194	3.549.760	16.696.954

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1 Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder		
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	2.516.057	821.267
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	678	1.838
	2.516.735	823.105
2 Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter i øvrigt	752.255	837.656
	752.255	837.656
3 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	41.186	25.596
Finansielle omkostninger i øvrigt	989.016	456.858
	1.030.202	482.454
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	71.683
Regulering af udskudt skat	-68.016	0
	-68.016	71.683
5 Finansielle anlægsaktiver		
kr.	Kapitalandele i dattervirk- somheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2025	1.000.000	76.860
Kostpris 31. december 2025	1.000.000	76.860
Værdireguleringer 1. januar 2025	13.267.814	5.195
Praksisændring	-6.431.550	0
Årets resultat	2.516.057	678
Værdireguleringer 31. december 2025	9.352.321	5.873
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	10.352.321	82.733

Noter

6 | Andre værdipapirer og kapitalandele

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:
kr.

	Aktier
Dagsværdi 31. december 2025	5.061.068
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-446.373

7 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Tilgodehavende skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 126 tkr. pr. balancedagen.

8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets mellemværende med pengeinstitut 845 tkr. pr. 31. december 2025 har selskabet givet pant i depot med værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgjorde 5.061 tkr.

	2025	2024
9 Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nordjysk Ejendomsselskab Holding A/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset selskabets aktivitet som et holdingselskab. Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets kapitalandel i datterselskab har ændret regnskabspraksis, idet datterselskabets investerings-ejendomme tidligere var målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger samt tillæg af opskrivninger efter ÅRL § 41. Praksis ændres til, at investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi og med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.
- Årsagen til praksisændringen er, at årsregnskabsloven er ændret for indregning af investeringsejendomme til kostpris med tillæg af opskrivning over egenkapitalen jf. ÅRL § 41. Indregning af opskrivning efter ÅRL § 41 bortfalder.
- Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet for sidste år. Praksisændringerne på sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne har i forhold til den tidligere regnskabspraksis påvirket regnskabet som følger:

- Årets resultat i datterselskabet for 2025 er forbedret med 3.745 tkr. før skat, som følge af praksisændring. For 2024 er årets resultat før skat forbedret med 1.108 tkr.
- Aktivsummen ultimo 2025 er forringet med 6.432 tkr. som kan henføre til posten kapitalandele i dattervirksomheder.
- Balancesummen er ultimo 2024 forringet med 6.432 tkr.
- Egenkapitalen er pr. 1. januar 2025 forringet med 6.432 tkr. som følge af praksisændring med tilbagevirkende kraft. Egenkapitalen ultimo 2025 er forbedret med 2.607 tkr. som følge af praksisændringen i datterselskabet.

Resultatopgørelsen

Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode.

I regnskabsåret har en dattervirksomhed ændret regnskabspraksis. Effekten heraf er indregnet i holding-selskabets regnskab i overensstemmelse med den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

For væsentlige aktiver og forpligtelser, der er indregnet i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser men som ikke findes i moderselskabet, er følgende regnskabspraksis anvendt:

Investerings ejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi, hvor ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Tilgodehavender og gæld måles til amortiseret kostpris.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi af kapitalandelen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders og associerede virksomheders underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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 kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. For kapitalandele opgøres kapitalværdien til selskabets andel i nutidsværdien af de nettopengestrømme, som dattervirksomheden forventes at skabe gennem sine aktiviteter og fra salg af aktiver efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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 diskonteringsrenten anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris

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.

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 nominel værdi.