

## Estate Norddanmark A/S

Frilandsvej 111  
9800 Hjørring

CVR-nr.: 41704497

### 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

Estate Norddanmark A/S  
Frilandsvej 111  
9800 Hjørring

CVR-nr.: 41704497  
Hjemsted Hjørring  
Stiftelsesdato 23. september 2020  
Regnskabsperiode: 1. januar 2024 - 31. december 2024

### Bestyrelse

Jens Henrik Jørgensen, Formand  
Anders Ulrik Sørensen, Bestyrelsesmedlem

### Direktion

Anders Ulrik Sørensen, Adm. dir.

### Revisor

Dansk Revision Benny Jakobsen  
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 Estate Norddanmark 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

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## *Til den daglige ledelse i Estate Norddanmark A/S*

Vi har opstillet årsregnskabet for Estate Norddanmark 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 Benny Jakobsen

CVR-nr. 73953413

Benny Jakobsen

Registreret revisor

mne5783

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er erhvervs­mæssig udlejning af fast ejendom samt ejerskab heraf.

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

	Note	2024 kr	2023 kr
<b>Bruttofortjeneste</b>		379.211	227.880
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		379.211	227.880
Af- og nedskrivninger		-9.500	0
Værdiregulering af investeringsaktiver		-200.000	-799.717
<b>Resultat før finansielle poster</b>		169.711	-571.837
Andre finansielle indtægter		101	0
Finansielle omkostninger	1	-86.597	-107.550
<b>Resultat før skat</b>		83.215	-679.387
Skat af årets resultat	2	-24.617	149.232
<b>Årets resultat</b>		58.598	-530.155
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		<b>2024 kr</b>	<b>2023 kr</b>
Overført resultat		58.598	-530.155
<b>Resultatdisponering i alt</b>		<b>58.598</b>	<b>-530.155</b>

## Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr	2023 kr
<b>Aktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsjendomme		8.235.000	8.435.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	3	8.235.000	8.435.000
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		72.222	13.778
Selskabsskat		0	2.828
Andre tilgodehavender		38.552	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		110.774	16.606
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		110.774	16.606
<b>Aktiver i alt</b>		8.345.774	8.451.606

## Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr	2023 kr
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		400.000	400.000
Overført resultat		2.194.091	2.135.494
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>2.594.091</b>	<b>2.535.494</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelse til udskudt skat		530.216	554.681
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		4.001.437	4.096.771
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter		95.334	107.576
Banker		642.704	770.534
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.455	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		219.106	210.542
Deposita		197.250	155.600
Selskabsskat		39.082	0
Anden gæld		2.099	5.408
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.220.030</b>	<b>1.264.660</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.221.467</b>	<b>5.361.431</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>8.345.774</b>	<b>8.451.606</b>
Personaleomkostninger	4		
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-		Ultimo
	kapital	Overført resultat	
	kr	kr	kr
Egenkapital, primo	400.000	2.135.493	2.535.493
Årets resultat	0	58.598	58.598
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>400.000</b>	<b>2.194.091</b>	<b>2.594.091</b>

## Noter

### 1. Finansielle omkostninger

	2024	2023
	kr	kr
<b>Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	8.565	28.341
Øvrige finansielle omkostninger	78.032	78.422
Rentetillæg selskabsskat	0	787
<b>I alt</b>	<b>86.597</b>	<b>107.550</b>

### 2. Skat af årets resultat

	2024	2023
	kr	kr
<b>Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	49.082	7.172
Årets udskudte skat	-24.465	-156.404
<b>I alt</b>	<b>24.617</b>	<b>-149.232</b>

### 3. Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
	kr
<b>Kostpris</b>	
Kostpris 1. januar 2024	8.435.000
<b>Regulering til dagsværdi</b>	
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-200.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>8.235.000</b>

## Noter

### 3. Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Investeringsjendomme består af 2 udlejningsjendomme beliggende i Sindal, som blev anskaffet i 2020.

Ejendommene måles i regnskabet til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi.

Ejendommens dagsværdi vurderes og opgøres ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Såfremt der foreligger specifikke eksterne prisindikationer, anvendes disse.

Den regnskabsmæssige værdi er målt ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for indeværende år er 7 - 7,5 %, som er fastsat under hensynstagen til gældende forhold på boligmarkedet på balancedagen, ejendomsbeliggenhed, ejendomstype mv.

### 4. Personaleomkostninger

	2024	2023
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

### 5. Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændre sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### 6. Langfristede gældsforpligtelser

Den samlede langfristede gæld der forfalder efter 5 år er: 3.667.116 kr

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 4.204, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør TDKK 8.435.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 410, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør TDKK 8.435. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 500 deponeret til sikkerhed for pengeinstitut, mens ejerpantebreve på i alt TDKK 210 er i selskabets besiddelse.

## Noter

### 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Estate Norddanmark 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.

#### RESULTATOPGØRELSEN

##### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning 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 eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame samt administration mv.

##### Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver indeholder regnskabsårets af- og nedskrivninger.

##### 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 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.

## Noter

### 8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsjendomme til dagsværdi

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Efter første indregning måles investeringsejendommene til dagsværdi.

Investeringsjendomme 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 markedsf forhold 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 ejendommers 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.

## Noter

### 8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### 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.

#### 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.

## 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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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.”

## Anders Ulrik Sørensen

Direktionsmedlem

Serienummer: ausdanmark@gmail.com

IP: 212.10.xxx.xxx

2025-04-10 07:52:46 UTC



## Anders Ulrik Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ausdanmark@gmail.com

IP: 212.10.xxx.xxx

2025-04-10 07:52:46 UTC



## Jens Henrik Jørgensen

Bestyrelsesformand

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

IP: 84.157.xxx.xxx

2025-04-10 08:59:01 UTC



## Benny Winther Jakobsen

Registreret revisor

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

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-04-10 09:32:52 UTC



## Jens Henrik Jørgensen

Dirigent

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

IP: 84.157.xxx.xxx

2025-04-10 09:40:06 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **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