

## Nordjysk Ejendomsselskab, Vodskov Aps

c/o Hans-Christian Andersen, Gl. Røsnæsvej 13  
4400 Kalundborg  
CVR-nr. 12 64 55 97

### Årsrapport for 2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. december 2024.

---

Hans-Christian Andersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024</b>	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023/24 for Nordjysk Ejendomsselskab, Vodskov Aps.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 30. december 2024

### Direktion

Hans-Christian Andersen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejerne i Nordjysk Ejendomsselskab, Vodskov Aps

Vi har opstillet årsregnskabet for Nordjysk Ejendomsselskab, Vodskov Aps for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 revisors 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.

Brøndby, den 30. december 2024

### **ALBJERG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 38 28 79

Lissen Fagerlin Hammer

statsautoriseret revisor  
mne27747

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Nordjysk Ejendomsselskab, Vodskov Aps c/o Hans-Christian Andersen, Gl. Røsnæsvej 13 4400 Kalundborg
	CVR-nr.: 12 64 55 97
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Hans-Christian Andersen, direktør
<b>Revisor</b>	ALBJERG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ringager 4C, 2. th. 2605 Brøndby
<b>Modervirksomhed</b>	Halian Invest ApS

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>447.751</b>	<b>126.231</b>
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	-340.722	205.524
3 Personaleomkostninger	-121.834	-93.139
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-4.703
<b>Driftsresultat</b>	<b>-14.805</b>	<b>233.913</b>
Andre finansielle indtægter	137	0
4 Øvrige finansielle omkostninger	-205.488	-184.750
<b>Resultat før skat</b>	<b>-220.156</b>	<b>49.163</b>
5 Skat af årets resultat	100.797	-10.496
<b>Årets resultat</b>	<b>-119.359</b>	<b>38.667</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til øvrige reserver	0	205.524
Disponeret fra overført resultat	-119.359	-166.857
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-119.359</b>	<b>38.667</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		2024	2023
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
7	Investeringsejendomme	9.461.133	9.801.855
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.461.133</u>	<u>9.801.855</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>9.461.133</u></b>	<b><u>9.801.855</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	7.526	6.276
	Andre tilgodehavender	20.000	11.465
	Tilgodehavender i alt	<u>27.526</u>	<u>17.741</u>
	Likvide beholdninger	<u>116.104</u>	<u>142.897</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>143.630</u></b>	<b><u>160.638</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>9.604.763</u></b>	<b><u>9.962.493</u></b>

## Balance 30. juni

---

<u>Note</u>	2024 kr.	2023 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	202.000	202.000
Overført resultat	3.136.412	3.255.771
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.338.412</b>	<b>3.457.771</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
8 Hensættelser til udskudt skat	0	126.779
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>126.779</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
9 Gæld til realkreditinstitutter	5.000.000	5.000.000
10 Deposita	240.609	236.844
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	72.758	44.046
11 Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.313.367	5.280.890
Gæld til tilknyttede virksomheder	907.428	1.068.067
Anden gæld	45.556	28.986
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	952.984	1.097.053
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.266.351</b>	<b>6.377.943</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>9.604.763</b>	<b>9.962.493</b>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 13 Oplysninger om dagsværdi
- 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 14 Eventualposter

## Egenkapitaloppgørelse

---

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. juli 2023	202.000	3.255.771	3.457.771
Årets overførte overskud eller underskud	0	-119.359	-119.359
	<b>202.000</b>	<b>3.136.412</b>	<b>3.338.412</b>

## Noter

---

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at drive finansierings- og ejendomsvirksomhed, samt hermed beslægtet virksomhed.		
<b>2. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering	-340.722	205.524
	<b>-340.722</b>	<b>205.524</b>
<b>3. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	120.993	92.992
Andre omkostninger til social sikring	841	147
	<b>121.834</b>	<b>93.139</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>4. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	70.128	55.143
Andre finansielle omkostninger	135.360	129.607
	<b>205.488</b>	<b>184.750</b>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	25.982	-34.012
Årets regulering af udskudt skat	-126.779	44.508
	<b>-100.797</b>	<b>10.496</b>

## Noter

---

	30/6 2024 kr.	30/6 2023 kr.
<b>6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. juli 2023	18.809	18.809
<b>Kostpris 30. juni 2024</b>	<b>18.809</b>	<b>18.809</b>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2023	-18.809	-14.106
Årets afskrivninger	0	-4.703
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2024</b>	<b>-18.809</b>	<b>-18.809</b>
<b>7. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2023	5.220.426	5.089.426
Tilgang i årets løb	0	131.000
<b>Kostpris 30. juni 2024</b>	<b>5.220.426</b>	<b>5.220.426</b>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2023	4.581.429	4.375.905
Årets regulering til dagsværdi	-340.722	205.524
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2024</b>	<b>4.240.707</b>	<b>4.581.429</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024</b>	<b>9.461.133</b>	<b>9.801.855</b>

Selskabets investeringsejendom består af 1 ejendom på ialt 827 m2 beliggende i Horsens.

Investeringsejendommen er, jævnfør beskrivelse af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for ejendommen med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for velegnet til værdiansættelsen.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv. Som afkastprocent er anvendt 6%.

## Noter

---

	30/6 2024 kr.	30/6 2023 kr.
<b>8. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat 1. juli 2023	0	82.271
Udskudt skat af årets resultat	0	44.508
	<b>0</b>	<b>126.779</b>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Ejendomsavance	0	67.041
Merafskrivninger	0	59.738
	<b>0</b>	<b>126.779</b>
<b>9. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.000.000	5.000.000
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b>5.000.000</b>	<b>5.000.000</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	5.000.000	5.000.000
<b>10. Deposita</b>		
Deposita i alt	240.609	236.844
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
<b>Deposita i alt</b>	<b>240.609</b>	<b>236.844</b>

## Noter

---

### 11. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2024 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 30/6 2024 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	5.000.000	0	5.000.000	5.000.000
Deposita	240.609	0	240.609	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	72.758	0	72.758	0
	<b>5.313.367</b>	<b>0</b>	<b>5.313.367</b>	<b>5.000.000</b>

### 12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.000.000 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 9.461.133 kr.

### 13. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 30. juni 2024	9.461.133
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-340.722

### 14. Eventualposter

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Halian Invest ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskabet for betaling af selskabsskat.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Nordjysk Ejendomsselskab, Vodskov Aps er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, i form af lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

#### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 og 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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