

Nordjysk Ejendomsselskab, Vodskov Aps

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

Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. december 2023.

Hans-Christian Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 21. december 2023

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 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 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 21. december 2023

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 38 28 79

Tommy Nørskov
statsautoriseret revisor
mne10061

Selskabsoplysninger

Selskabet 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

Direktion Hans-Christian Andersen, direktør

Revisor ALBJERG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ringager 4C, 2. th.
2605 Brøndby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at drive finansierings- og ejendomsvirksomhed, samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 126.231 mod 394.256 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 38.667 mod 54.620 sidste år. Udviklingen skal sammenholdes med, at selskabet i årsrapporten for 2021/22 forventede en bruttofortjeneste for 2022/23 i niveauet og et ordinært resultat efter skat på Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets likvider er i 2022/23 steget med 50.567, nemlig fra 92.330 til 142.897

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Bruttofortjeneste	126.231	394.256
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	205.524	-7.884
2 Personaleomkostninger	-93.139	-139.648
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-4.703	-4.702
Driftsresultat	233.913	242.022
3 Øvrige finansielle omkostninger	-184.750	-185.906
Resultat før skat	49.163	56.116
4 Skat af årets resultat	-10.496	-1.496
Årets resultat	38.667	54.620
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	62.504
Overføres til øvrige reserver	205.524	-7.884
Disponeret fra overført resultat	-166.857	0
Disponeret i alt	38.667	54.620

Balance 30. juni

Aktiver		2023	2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	4.703
6	Investeringsejendomme	9.801.855	9.465.331
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.801.855</u>	<u>9.470.034</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.801.855</u>	<u>9.470.034</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	1.829
	Tilgodehavende selskabsskat	6.276	0
	Andre tilgodehavender	11.465	192.459
	Tilgodehavender i alt	<u>17.741</u>	<u>194.288</u>
	Likvide beholdninger	<u>142.897</u>	<u>92.330</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>160.638</u>	<u>286.618</u>
	Aktiver i alt	<u>9.962.493</u>	<u>9.756.652</u>

Balance 30. juni

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	202.000	202.000
Øvrige reserver	1.849.392	1.643.868
Overført resultat	1.406.379	1.573.236
Egenkapital i alt	3.457.771	3.419.104
Hensatte forpligtelser		
7 Hensættelser til udskudt skat	126.779	82.271
Hensatte forpligtelser i alt	126.779	82.271
Gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitutter	5.000.000	5.000.000
9 Deposita	236.844	236.444
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	44.046	32.583
10 Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.280.890	5.269.027
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.068.067	839.887
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	120.990
Anden gæld	28.986	25.373
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.097.053	986.250
Gældsforpligtelser i alt	6.377.943	6.255.277
Passiver i alt	9.962.493	9.756.652
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12 Eventualposter		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Øvrige reserver kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. juli 2022	202.000	1.643.868	1.573.236	3.419.104
Henlagt af årets resultat	0	205.524	-166.857	38.667
	202.000	1.849.392	1.406.379	3.457.771

Noter

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering	205.524	-7.884
	205.524	-7.884
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	92.992	138.809
Andre omkostninger til social sikring	147	839
	93.139	139.648
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	55.143	23.211
Andre finansielle omkostninger	129.607	162.695
	184.750	185.906
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-34.012	-25.036
Årets regulering af udskudt skat	44.508	26.532
	10.496	1.496
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juli 2022	18.809	18.809
Kostpris 30. juni 2023	18.809	18.809
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022	-14.106	-9.404
Årets afskrivninger	-4.703	-4.702
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023	-18.809	-14.106
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	0	4.703

Noter

	30/6 2023 kr.	30/6 2022 kr.
6. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2022	5.089.426	5.089.426
Tilgang i årets løb	131.000	0
Kostpris 30. juni 2023	5.220.426	5.089.426
Regulering til dagsværdi 1. juli 2022	4.375.905	4.383.789
Årets regulering til dagsværdi	205.524	-7.884
Regulering til dagsværdi 30. juni 2023	4.581.429	4.375.905
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	9.801.855	9.465.331

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

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom 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 mest 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.), beliggende, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv. Som afkastprocent er anvendt 5,80%.

7. Hensættelser til udskudt skat

Hensættelser til udskudt skat 1. juli 2022	82.271	82.271
Udskudt skat af årets resultat	44.508	0
	126.779	82.271
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Ejendomsavance	67.041	21.826
Merafskrivninger	59.738	60.445
	126.779	82.271

Noter

	30/6 2023 kr.	30/6 2022 kr.		
8. Gæld til realkreditinstitutter				
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.000.000	5.000.000		
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	5.000.000	5.000.000		
9. Deposita				
Deposita i alt	236.844	236.444		
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	236.444		
10. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt 30/6 2023 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 30/6 2023 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	5.000.000	0	5.000.000	5.000.000
Deposita	236.844	0	236.844	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	44.046	0	44.046	0
	5.280.890	0	5.280.890	5.000.000

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.000.000 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 9.801.855 kr.

12. 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, 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 eksklusiv 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 og operationelle leasingomkostninger.

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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, 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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. 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".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealizationsværdi.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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.