

Nordjyske Ejendomme A/S

**Langagervej 1
9220 Aalborg Øst**

CVR-nr. 13 66 40 48

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 25. marts 2021

Finn Støvring Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
 Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Nordjyske Ejendomme 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 25. marts 2021

Direktion

Finn Støvring Nielsen
Adm. direktør

Bestyrelse

Morten Vinther Jensen
Formand

Martin Sander Rasmussen

Finn Støvring Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Nordjyske Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nordjyske Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 25. marts 2021

Deloitte
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Lars Birner Sørensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne11671

Jakob Olesen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34492

Selskabsoplysninger

Selskabet

Nordjyske Ejendomme A/S
Langagervej 1
9220 Aalborg Øst

Telefon: 99353535

CVR-nr.: 13 66 40 48

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020
Stiftet: 2. oktober 1989

Hjemsted: Aalborg

Bestyrelse

Morten Vinther Jensen, formand
Martin Sander Rasmussen
Finn Støvring Nielsen

Direktion

Finn Støvring Nielsen, adm. direktør

Revision

Deloitte
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Østre Havnepromenade 26, 4 sal
9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet er et ejendomsselskab, der ejer og administrerer erhvervsejendomme i Region Nordjylland. Ejendommene er udlejet til eksterne lejere og til selskaber i NORDJYSKE koncernen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 7.775.255, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 95.769.129.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nordjyske Ejendomme A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets lejeindtægter og andre indtægter i forbindelse med udlejningen. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de tjenes.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer mv.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, herunder renter fra tilknyttede virksomheder, kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta m.v.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis 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:

Bygninger

10-50 år

Anvendt regnskabspraksis

Restværdi for grunde er fastsat til kostprisen. Restværdi for bygninger fastsættes ved anskaffelsen eller i forbindelse med ændring i opskrivning af bygninger og baseres på en konkret vurdering af den enkelte bygning. Restværdier revurderes årligt.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Mellemværende hos tilknyttede virksomheder:

Indestående og træk på cash pool ordning indgår i henholdsvis tilgodehavender og gæld hos tilknyttede virksomheder.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindestående, der er deponeret i forbindelse med betinget salg af ejendom.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende selskabsskat' eller 'Skyldig selskabsskat'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Nettoomsætning		16.228.212	16.266.305
Andre eksterne omkostninger		<u>-3.103.742</u>	<u>-1.772.698</u>
Bruttoresultat		13.124.470	14.493.607
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	<u>-2.789.234</u>	<u>-3.683.203</u>
Resultat før finansielle poster		10.335.236	10.810.404
Finansielle indtægter	2	85.041	117.986
Finansielle omkostninger	3	<u>-452.044</u>	<u>-520.604</u>
Resultat før skat		9.968.233	10.407.786
Skat af årets resultat	4	<u>-2.192.978</u>	<u>-2.393.695</u>
Årets resultat		<u>7.775.255</u>	<u>8.014.091</u>
 Foreslået udbytte		 8.000.000	 8.000.000
Overført resultat		<u>-224.745</u>	<u>14.091</u>
		<u>7.775.255</u>	<u>8.014.091</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>149.815.681</u>	<u>152.604.915</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>149.815.681</u>	<u>152.604.915</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>149.815.681</u>	<u>152.604.915</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		62.500	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.864.141	5.833.631
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>7.500</u>
Tilgodehavender		<u>7.926.641</u>	<u>5.841.131</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>874.000</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>7.926.641</u>	<u>6.715.131</u>
Aktiver i alt		<u><u>157.742.322</u></u>	<u><u>159.320.046</u></u>

Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		36.000.000	36.000.000
Overført resultat		51.769.129	51.993.875
Foreslået udbytte for regnskabsåret		8.000.000	8.000.000
Egenkapital	6	95.769.129	95.993.875
Hensættelse til udskudt skat		16.322.700	16.131.800
Hensatte forpligtelser i alt		16.322.700	16.131.800
Gæld til realkreditinstitutter		36.271.228	39.003.083
Deposita fra lejere		2.462.700	2.462.700
Langfristede gældsforpligtelser	7	38.733.928	41.465.783
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	2.728.000	2.507.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		508.418	43.289
Selskabsskat		2.002.078	2.334.795
Anden gæld		1.678.069	843.504
Kortfristede gældsforpligtelser		6.916.565	5.728.588
Gældsforpligtelser i alt		45.650.493	47.194.371
Passiver i alt		157.742.322	159.320.046
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	2.789.234	2.739.373
Nedskrivninger materielle anlægsaktiver	0	563.624
Gevinst og tab ved afhændelse	0	380.206
	<u>2.789.234</u>	<u>3.683.203</u>
 2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	85.040	117.986
Andre finansielle indtægter	1	0
	<u>85.041</u>	<u>117.986</u>
 3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	452.044	520.604
	<u>452.044</u>	<u>520.604</u>
 4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	2.002.078	2.334.795
Årets udskudte skat	190.900	58.900
	<u>2.192.978</u>	<u>2.393.695</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2020	<u>235.705.278</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>235.705.278</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	83.100.363
Årets afskrivninger	<u>2.789.234</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	<u>85.889.597</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>149.815.681</u>

Noter

6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	36.000.000	51.993.874	8.000.000	95.993.874
Betalt ordinært udbytte	0	0	-8.000.000	-8.000.000
Årets resultat	0	-224.745	8.000.000	7.775.255
Egenkapital 31. december 2020	36.000.000	51.769.129	8.000.000	95.769.129

Virksomhedskapitalen består af 36.000 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	41.510.083	38.999.228	2.728.000	25.414.000
Deposita fra lejere	2.462.700	2.462.700	0	0
	43.972.783	41.461.928	2.728.000	25.414.000

Noter

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Aalborg Stiftstidende A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler heron for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør t.kr. 83.619.

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Transaktioner

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet NORDJYSKE Medier A/S, Aalborg