

Nordjyske Ejendomme A/ S

Sofiendalsvej 94A, 1. tv, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 13 66 40 48

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. maj 2023

Dirigent:

.....
Tage Thesbjerg

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Nordjyske Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 25. maj 2023
Direktion:

.....
Jesper Brøndum
direktør

Bestyrelse:

.....
Jens Enggaard
formand

.....
Jørgen Enggaard

.....
Tage Thesbjerg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Nordjyske Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nordjyske Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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

Vores 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 vores 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores 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 bl.a. 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.

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

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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. maj 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Allan Terp
statsaut. revisor
mne33198

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Nordjyske Ejendomme A/S
Adresse, postnr., by	Sofiendalsvej 94A, 1. tv, 9200 Aalborg SV
CVR-nr.	13 66 40 48
Stiftet	2. oktober 1989
Hjemstedskommune	Aalborg
Bestyrelse	Jens Enggaard, formand Jørgen Enggaard Tage Thesbjerg
Direktion	Jesper Brøndum, direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, 9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed. Aktiviteten består af udlejning af erhvervsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 9.732 t.kr. mod et underskud på 1.498 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 38.003 t.kr.

Årets resultat er positivt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendom på 5.800 t.kr. Virksomheden er i regnskabsåret 2022 blevet købt af Tecta Invest A/S. Årets dagsværdiregulering fremkommer som følge af værdiansættelse af investeringsejendom i forbindelse med opkøb.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ændring i anvendt regnskabspraksis:

Ledelsen har i regnskabsåret foretaget ændring i anvendt regnskabspraksis for indregning og måling af investeringsejendomme. Investeringsejendomme indregnes og måles fremover til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 38. Tidligere blev ejendomme indregnet til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger efter årsregnskabslovens § 43.

Det er ledelsens opfattelse, at ændringen af anvendt regnskabspraksis medfører et bedre retvisende billede af virksomhedens aktivitet og finansielle stilling, og at dette er i overensstemmelse med concernpraksis.

Som følge af ændring i anvendt regnskabspraksis, er der i resultatopgørelsen for 2021 foretaget reklassifikation af "af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver" således disse præsenteres som "dagsværdiregulering af investeringsejendomme". Baggrunden herfor skyldes at af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver i 2021 indebar regulering af virksomhedens ejendomme til lavere genindvindingsværdi, hvor genindvindingsværdien var opgjort på baggrund af foreliggende eksterne købstilbud på de pågældende ejendomme. Ændringen i anvendt regnskabspraksis har herudover ikke haft nogen indvirkning på indeværende års tal eller sammenligningstallene.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022	2021
	Bruttofortjeneste	5.576.603	13.888.113
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5.800.000	-14.826.716
	Resultat før finansielle poster	11.376.603	-938.603
	Finansielle indtægter	3.549	15.926
	Finansielle omkostninger	-88.825	-98.492
	Resultat før skat	11.291.327	-1.021.169
2	Skat af årets resultat	-1.559.464	-476.729
	Årets resultat	9.731.863	-1.497.898
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	15.000.000
	Udloddet ekstraordinært udbytte	43.000.000	0
	Overført resultat	-33.268.137	-16.497.898
		9.731.863	-1.497.898

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
4	Investeringsejendomme	79.000.000	130.000.000
		<u>79.000.000</u>	<u>130.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>79.000.000</u>	<u>130.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
5	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.786.391	0
	Andre tilgodehavender	21	0
		<u>7.786.412</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>37.634.314</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>7.786.412</u>	<u>37.634.314</u>
	AKTIVER I ALT	<u>86.786.412</u>	<u>167.634.314</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	36.000.000	36.000.000
	Overført resultat	2.003.095	35.271.232
	Foreslået udbytte	0	15.000.000
	Egenkapital i alt	38.003.095	86.271.232
	Hensatte forpligtelser		
6	Udskudt skat	14.101.357	14.434.300
	Hensatte forpligtelser i alt	14.101.357	14.434.300
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	30.831.470	33.548.269
	Deposita	25.500	2.462.700
		30.856.970	36.010.969
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.716.798	2.722.581
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	179.327	138.872
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	24.799.450
	Skyldig sambeskatningsbidrag	492.204	2.365.129
	Anden gæld	436.661	891.781
		3.824.990	30.917.813
	Gældsforpligtelser i alt	34.681.960	66.928.782
	PASSIVER I ALT	86.786.412	167.634.314

- 1 Anvendt regnskabspraksis
8 Personaleomkostninger
9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
10 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	36.000.000	35.271.232	15.000.000	86.271.232
Overført via resultatdisponering	0	9.731.863	0	9.731.863
Udloddet udbytte	0	0	-15.000.000	-15.000.000
Udloddet ekstraordinært udbytte	0	-43.000.000	0	-43.000.000
Egenkapital 31. december 2022	<u>36.000.000</u>	<u>2.003.095</u>	<u>0</u>	<u>38.003.095</u>

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nordjyske Ejendomme A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ledelsen har i regnskabsåret foretaget ændring i anvendt regnskabspraksis for indregning og måling af investeringsejendomme. Investeringsejendomme indregnes og måles fremover til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 38. Tidligere blev ejendomme indregnet til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger efter årsregnskabslovens § 43.

Det er ledelsens opfattelse, at ændringen af anvendt regnskabspraksis medfører et bedre retvisende billede af virksomhedens aktivitet og finansielle stilling, og at dette er i overensstemmelse med koncernpraksis.

Som følge af ændring i anvendt regnskabspraksis, er der i resultatopgørelsen for 2021 foretaget reklassifikation af "af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver" således disse præsenteres som "dagsværdiregulering af investeringsejendomme". Baggrunden herfor skyldes at af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver i 2021 indebærer regulering af virksomhedens ejendomme til lavere genindvindingsværdi, hvor genindvindingsværdien var opgjort på baggrund af foreliggende eksterne købstilbud på de pågældende ejendomme.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis har herudover ikke haft nogen indvirkning på indeværende års tal eller sammenligningstallene.

Bortset fra ovenstående ændring er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS18.

Indtægter ved udlejning er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af forbrugsomkostninger indgår ikke i huslejeindtægter.

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

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen m.v. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af Jens Enggaard Holding ApS-koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomhederne indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Jens Enggaard Holding ApS er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sam-beskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultat-opgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Selskabets beholdning af investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ved opgørelse af dagsværdi foretager ledelsen en systematisk vurdering af hver enkelt ejendom under hensyntagen til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaftaler, renteniveau m.v.

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 ejendomsomkostninger.

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 investeringsejendommenes brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investerings-ejendomme.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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, hvor 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 virksomhedens risikostyringspolitik. 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 diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

Indestående på koncernens cash pool-ordning anses som følge af ordningens karakter ikke som likvide beholdninger, men indgår i regnskabsposten tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssigt underskud indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2022	2021
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.744.270	2.365.129
Årets regulering af udskudt skat	-332.943	-1.888.400
Regulering af skat vedrørende tidligere år	148.137	0
	<u>1.559.464</u>	<u>476.729</u>

3 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022	218.092.650
Afgange	-71.007.153
Kostpris 31. december 2022	<u>147.085.497</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	-88.092.650
Årets dagsværdireguleringer via resultatopgørelsen	5.800.000
Tilbageførsel af akkumulerede værdireguleringer på afhændede aktiver	<u>14.207.153</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>-68.085.497</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>79.000.000</u></u>

4 Investeringsejendomme

Jf. anvendt regnskabspraksis, har virksomheden i regnskabsåret 2022 foretaget ændring i anvendt regnskabspraksis. Ændringen er foretaget som følge af indtræden i ny koncern, og hertil implementering af koncernens regnskabspraksis. Ændringen i anvendt regnskabspraksis indebærer måling af investeringsejendomme til dagsværdi jf. paragraf 38, herunder indregning af dagsværdireguleringer i resultatopgørelsen. Hidtidige praksis indebærer måling til kostpris. Der henvises endvidere til anvendt regnskabspraksis for yderligere beskrivelse heraf.

Opgørelse af dagsværdi

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Investeringsejendomme består af en erhvervsejendom i Aalborg.

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model. Dagsværdien fastsættes således i niveau 3 i dagsværdihierarkiet.

Afkastkravet er fastsat af ledelsen.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Virksomheden værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi. Den væsentligste forudsætning for dagsværdien af investeringsejendomme er den anvendte forrentningsfaktor. Den anvendte forrentningsfaktor udgør 6,5 %pr. 31. december 2022.

Primære andel af omsætning anvendt i det normaliserede driftsbudget stammer fra lejekontrakt med udløb medio regnskabsåret 2023. Det er ledelsens forventning at der vil ske genudlejning til ny lejer/lejerne inden for relativ kort tidshorisont, henset til ejendommens attraktive beliggenhed og vedligeholdelsesstand.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Følsomhedsanalyse

For at illustrere følsomheden og effekten ved ændringer i forrentningsfaktorerne på selskabets investeringsejendomme i 2022 er i nedenstående matrix vist værdi af ejendomme, egenkapital og resultat før skat ved ændringer på +/- 0,25 %

t.kr.	-0,25 %	Anvendt	+0,25 %
Værdi af ejendomme	82.538	79.000	76.424
Egenkapital	40.763	38.003	35.994
Resultat før skat	14.829	11.291	8.715

5 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Virksomheden har indgået aftale om cash pool-ordning med Danske Bank, hvor Jens Enggaard Holding ApS er kontoindehaver og Nordjyske Ejendomme A/S er underkontoindehaver sammen med virksomhedens øvrige tilknyttede virksomheder. De tegnede vilkår i cash pool-ordningen tilskrives Jens Enggaard Holding ApS retten til at kunne afregne træk og indeståender med hinanden.

Nordjyske Ejendomme A/S' konti i cash pool-ordningen, som er indregnet under tilgodehavender fra tilknyttede virksomheder, udgør pr. 31. december 2022 et indestående på 418 t.kr.

kr.	2022	2021
6 Udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	14.434.300	16.322.700
Årets regulering af udskudt skat	-332.943	-1.888.400
Udskudt skat 31. december	14.101.357	14.434.300

7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2022	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	33.548.268	2.716.798	30.831.470	20.017.725
Deposita	25.500	0	25.500	0
	33.573.768	2.716.798	30.856.970	20.017.725

8 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Jens Enggaard Holding ApS som administrations-selskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling.

10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 33.548 t.kr., er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 79.000 t.kr.

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.”

Tage Thesbjerg

Dirigent

På vegne af: Nordjyske Ejendomme A/S

Serienummer: 0bbac564-d771-4a98-ab34-5a7a74bc7658

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-05-25 06:21:37 UTC



Tage Thesbjerg

Bestyrelse

På vegne af: Nordjyske Ejendomme A/S

Serienummer: 0bbac564-d771-4a98-ab34-5a7a74bc7658

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-05-25 06:21:37 UTC



Jesper Brøndum

Direktion

På vegne af: Nordjyske Ejendomme A/S

Serienummer: 04379f9b-a059-4a12-b4aa-87654f21f478

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-05-25 11:54:13 UTC



Jørgen Enggaard

Bestyrelse

På vegne af: Nordjyske Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-536060736804

IP: 78.157.xxx.xxx

2023-05-25 15:23:45 UTC



Jens Jørgen Enggaard

Bestyrelsesformand

På vegne af: Nordjyske Ejendomme A/S

Serienummer: 83827c6a-6250-450e-a7ad-e2a669696b3b

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-05-26 10:31:40 UTC



Allan Terp

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 3db8ddc0-a72b-41b0-96f4-9194dba55950

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-05-26 15:20:03 UTC



Penneo dokumentnøgle: A638K-60C3T-EXE6I-SN6G0-TZKSP-8DP7N

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**