

Nortvig & Nielsen Ejendomme Aps.

Høngevej 40, 8641 Sorring
CVR-nr.: 44 21 63 10

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 21. april 2026

Susanne Nortvig Nielsen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 34
DK-8600 Silkeborg
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 89 22 30 00
Silkeborg@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B'.

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9-10
Anvendt regnskabspraksis	11-12

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet	Nortvig & Nielsen Ejendomme Aps. Høngevej 40 8641 Sorring
	CVR-nr.: 44 21 63 10 Stiftet: 31. juli 2023 Kommune: Silkeborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Steen Ole Nielsen Susanne Nortvig Nielsen
Revisor	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg
Pengeinstitut	Sparekassen Danmark Søndergade 20 8464 Galten

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Nortvig & Nielsen Ejendomme Aps..

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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorring, den 8. april 2026

Direktion:

Steen Ole Nielsen

Susanne Nortvig Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Nortvig & Nielsen Ejendomme Aps.

Vi har opstillet årsregnskabet for Nortvig & Nielsen Ejendomme Aps. for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Silkeborg, den 8. april 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Anders Damgaard Lunde
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46586

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		48.197	60.742
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-6.916	-6.916
Driftsresultat		41.281	53.826
Andre finansielle indtægter		0	82
Øvrige finansielle omkostninger		-66.508	-65.840
Resultat før skat		-25.227	-11.932
Skat af årets resultat	2	5.517	2.589
Årets resultat		-19.710	-9.343
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-19.710	-9.343
I alt		-19.710	-9.343

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		1.292.254	1.299.170
Materielle anlægsaktiver	3	1.292.254	1.299.170
Anlægsaktiver		1.292.254	1.299.170
Udskudte skatteaktiver		14.477	8.960
Tilgodehavender		14.477	8.960
Likvide beholdninger		21.112	41.590
Omsætningsaktiver		35.589	50.550
Aktiver		1.327.843	1.349.720

Passiver

Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-51.641	-31.931
Egenkapital		-11.641	8.069
Gæld til realkreditinstitutter		786.779	799.883
Langfristede gældsforpligtelser	4	786.779	799.883
Gæld til realkreditinstitutter		13.104	12.435
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		526.927	516.595
Anden gæld		2.674	2.738
Kortfristede gældsforpligtelser		552.705	541.768
Gældsforpligtelser		1.339.484	1.341.651
Passiver		1.327.843	1.349.720

Forudsætninger for fortsat drift	1
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	6
Medarbejderforhold	7

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	-31.931	8.069
Forslag til resultatdisponering		-19.710	-19.710
Egenkapital 31. december 2025	40.000	-51.641	-11.641

Noter

1 | Forudsætninger for fortsat drift

Årets resultat udviser et underskud på 20 tkr. for regnskabsåret 2025, og dermed er hele selskabets selskabskapital tabt. Ledelsen forventer, at den tabte selskabskapital reetableres gennem fremtidig indtjening i selskabet, og har samtidig vurderet, at den tilstedeværende likviditet er tilstrækkelig til den planlagte drift for det kommende regnskabsår. Selskabets anpartshavere har derudover afgivet tilbagetrædelseserklæring for sit tilgodehavende på 527 tkr.

	2025 kr.	2024 kr.
2 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-5.517	-2.589
	-5.517	-2.589

3 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2025	1.307.551
Kostpris 31. december 2025	1.307.551
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	8.381
Årets afskrivninger	6.916
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	15.297
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	1.292.254

4 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	799.883	13.104	726.929	812.318
	799.883	13.104	726.929	812.318

5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut med en restgæld pr. 31. december 2025 på 800 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 1.292 tkr.

6 | Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Noter

	2025	2024
7 Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Nortvig & Nielsen Ejendomme Aps. Noter		10

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nortvig & Nielsen Ejendomme Aps. for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt til-læg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30-40 år	0-75 %

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.