

# Nortvig & Nielsen Ejendomme Aps.

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

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 2. april 2025

---

Susanne Nortvig Nielsen

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

## Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11-12

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Steen Ole Nielsen Susanne Nortvig Nielsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Danmark Søndergade 20 8464 Galten

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorring, den 1. april 2025

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 2024 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 1. april 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Damgaard Lunde  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne46586

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 9 tkr. for regnskabsåret 2024, og dermed er mere end halvdelen af 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 517 tkr.

## Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 (5 mdr.) kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>60.742</b>	<b>-1.539</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-6.916	-1.465
<b>Driftsresultat</b>		<b>53.826</b>	<b>-3.004</b>
Andre finansielle indtægter		82	19
Øvrige finansielle omkostninger		-65.840	-25.974
<b>Resultat før skat</b>		<b>-11.932</b>	<b>-28.959</b>
Skat af årets resultat	1	2.589	6.371
<b>Årets resultat</b>		<b>-9.343</b>	<b>-22.588</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-9.343	-22.588
<b>I alt</b>		<b>-9.343</b>	<b>-22.588</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		1.299.170	1.306.086
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2</b>	<b>1.299.170</b>	<b>1.306.086</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.299.170</b>	<b>1.306.086</b>
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	500
Udskudte skatteaktiver		8.960	6.371
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.960</b>	<b>6.871</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>41.590</b>	<b>45.038</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>50.550</b>	<b>51.909</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>1.349.720</b>	<b>1.357.995</b>

### Passiver

Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-31.931	-22.588
<b>Egenkapital</b>		<b>8.069</b>	<b>17.412</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		799.883	812.318
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b>799.883</b>	<b>812.318</b>
Gæld til realkreditinstitutter		12.435	11.801
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		516.595	506.464
Anden gæld		2.738	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>541.768</b>	<b>528.265</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.341.651</b>	<b>1.340.583</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>1.349.720</b>	<b>1.357.995</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4
Forudsætninger for fortsat drift	5
Medarbejderforhold	6

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	-22.588	17.412
Forslag til resultatdisponering		-9.343	-9.343
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>40.000</b>	<b>-31.931</b>	<b>8.069</b>

---

## Noter

	2024 kr.	2023 (5 mdr.) kr.
<b>1   Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	-2.589	-6.371
	<b>-2.589</b>	<b>-6.371</b>

## 2 | Materielle anlægsaktiver

		Investerings- ejendomme
kr.		
Kostpris 1. januar 2024		1.307.551
<b>Kostpris 31. december 2024</b>		<b>1.307.551</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024		1.465
Årets afskrivninger		6.916
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2024</b>		<b>8.381</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>		<b>1.299.170</b>

## 3 | Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
kr.				
Gæld til realkreditinstitutter	812.318	12.435	743.086	824.119
	<b>812.318</b>	<b>12.435</b>	<b>743.086</b>	<b>824.119</b>

## 4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut med en restgæld pr. 31. december 2024 på 812 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 1.299 tkr.

## 5 | Forudsætninger for fortsat drift

Årets resultat udviser et underskud på 9 tkr. for regnskabsåret 2024, og dermed er mere end halvdelen af 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 517 tkr.

	2024	2023 (5 mdr.)
<b>6   Medarbejderforhold</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nortvig & Nielsen Ejendomme Aps. for 2024 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.

## Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da sidste år var selskabets første regnskabsår på 5 måneder, mens indeværende år dækker 12 måneder.

## 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.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## 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 netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.