

Ejendomsselskabet Nordvest ApS

Karetmagervej 7
7700 Thisted

CVR-nr. 31 47 08 11

Årsrapport for 2021/22

(15. regnskabsår)



REVISION LIMFJORD

FORRETNING FRYDER

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 20. marts 2023

Mogens Fog Jensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Ejendomsselskabet Nordvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 14. december 2022

Direktion

Mogens Fog Jensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Nordvest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Nordvest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 14. december 2022

REVISION LIMFJORD

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 41 45 45 55

Bjarne Nielsen
registreret revisor
MNE-nr. mne3189

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Nordvest ApS Karetmagervej 7 7700 Thisted
	Telefon: 97911744
	CVR-nr.: 31 47 08 11
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022
	Stiftet: 16. maj 2008
	Regnskabsår: 15. regnskabsår
	Hjemsted: Thisted Kommune
Direktion	Mogens Fog Jensen, direktør
Revisor	REVISION LIMFJORD Godkendt Revisionspartnerselskab Kirkestræde 9, 2. sal 7500 Holstebro

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i at udøve virksomhed med investering og finansiering, herunder drift og udlejning af udlejningsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 324.629, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på kr. 2.206.422.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

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 Ejendomsselskabet Nordvest ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 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 regskabspost 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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendommens drift mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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 samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 skatemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skatemæssigt overskud.

Anvendt regnskabspraksis

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	21 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindestående.

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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder, selskabsdeltagere og ledelse samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste		319.297	145.706
Afskrivninger		-144.763	-41.434
Resultat før finansielle poster		174.534	104.272
Finansielle indtægter		574.554	92.208
Finansielle omkostninger	1	-331.253	-251.000
Resultat før skat		417.835	-54.520
Skat af årets resultat	2	-93.206	11.415
Årets resultat		324.629	-43.105
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		324.629	-43.105
		324.629	-43.105

Balance 30. september 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		9.082.207	8.967.262
Materielle anlægsaktiver		9.082.207	8.967.262
Anlægsaktiver i alt		9.082.207	8.967.262
Omsætningsaktiver			
Selskabsskat		0	69.473
Tilgodehavender		0	69.473
 Værdipapirer		 919.162	 1.063.494
Værdipapirer		919.162	1.063.494
 Likvide beholdninger		 48.242	 317.694
 Omsætningsaktiver i alt		 967.404	 1.450.661
 Aktiver i alt		 10.049.611	 10.417.923

Balance 30. september 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Overført resultat		1.906.422	1.581.793
Egenkapital		2.206.422	1.881.793
Hensættelse til udskudt skat		557.954	470.164
Hensatte forpligtelser i alt		557.954	470.164
Gæld til realkreditinstitutter		2.613.359	3.231.111
Selskabsskat		5.416	0
Langfristede gældsforpligtelser	3	2.618.775	3.231.111
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	114.316	167.082
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.000	6.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.419.448	3.572.408
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.102.845	1.081.221
Anden gæld		23.851	8.144
Kortfristede gældsforpligtelser		4.666.460	4.834.855
Gældsforpligtelser i alt		7.285.235	8.065.966
Passiver i alt		10.049.611	10.417.923
Oplysning om dagsværdi	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. oktober 2021	300.000	1.581.793	1.881.793
Årets resultat	0	324.629	324.629
Egenkapital 30. september 2022	300.000	1.906.422	2.206.422

Noter

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	70.773	112.176
Andre finansielle omkostninger	260.480	138.824
	331.253	251.000

2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	5.416	-60.339
Årets udskudte skat	87.790	48.924
	93.206	-11.415

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2021 kr.	Gæld 30. september 2022 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	3.398.193	2.727.675	114.316	2.133.107
Selskabsskat	0	5.416	0	0
	3.398.193	2.733.091	114.316	2.133.107

	2021/22 kr.
4 Oplysning om dagsværdi	
Børsnoterede værdipapirer	
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	1.063.494
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	-157.612
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	919.162

Noter

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Fogh Thomsen Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2012 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere. Hæftelsens samlede størrelse fremgår af årsrapporten for administrationsselskabet.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.728, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2022 udgør t.kr. 9.082.