Ejendomsselskabet Nordvest ApS

Karetmagervej 7
7700 Thisted

CVR-nr. 31 47 08 11

Årsrapport for 2019/20

(13. regnskabsår)

REVISION LIMFJORD
FORRETNING FRYDER

Penneo dokumentnøgle: 3BED2-1VBL8-27JAF-X0TJJ-5G0DI-ZPEPW

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. december 2020

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	9
Balance	10
Noter	12

Penneo dokumentnøgle: 3BED2-1VBL8-27JAF-X0TJJ-5G0DI-ZPEPW

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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 18. december 2020

Direktion

Mogens Fog Jensen
direktør

Penneo dokumentnøgle: 3BED2-1VBL8-27JAF-X0TJJ-5G0DI-ZPEPW

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Nordvest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Nordvest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR – danske revisorers Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 18. december 2020

REVISION LIMFJORD
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 41 45 45 55

Bjarne Nielsen
registreret revisor
MNE-nr. mne3189

Penneo dokumentnøgle: 3BED2-1VBL8-27JAF-X0TJJ-5G0DI-ZPEPW

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Nordvest ApS Karetmagervej 7 7700 Thisted	
	Telefon:	97911744
	CVR-nr.:	31 47 08 11
	Regnskabsperiode:	1. oktober 2019 - 30. september 2020
	Stiftet:	16. maj 2008
	Regnskabsår:	13. regnskabsår
	Hjemsted:	Thisted Kommune
Direktion	Mogens Fog Jensen, direktør	
Revisor	REVISION LIMFJORD Godkendt Revisionspartnerselskab Kirkestræde 9, 2. sal 7500 Holstebro	

Penneo dokumentnøgle: 3BED2-1VBL8-27JAF-X0TJJ-5G0DI-ZPEPW

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 2019/20 udviser et underskud på kr. 42.223, og selskabets balance pr. 30. september 2020 udviser en egenkapital på kr. 1.924.898.

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

Penneo dokumentnøgle: 3BED2-1VBL8-27JAF-X0TJJ-5G0DI-ZPEPW

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nordvest ApS for 2019/20 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 2019/20 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

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.

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

Penneo dokumentnøgle: 3BED2-1VBL8-27JAF-X0TJJ-5G0DI-ZPEPW

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
Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	31 %

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.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Værdipapirer og kapitalandele
Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

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 gældsmetode 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.

Gældsforpligtelser
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.

Penneo dokumentnøgle: 3BED2-1VBL8-27JAF-X0TJJ-5G0DI-ZPEPW

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste		**105.552**	**109.746**
Afskrivninger		-32.109	-31.481
Resultat før finansielle poster		**73.443**	**78.265**
Finansielle indtægter	1	18.769	405
Finansielle omkostninger	2	-139.059	-30.448
Resultat før skat		**-46.847**	**48.222**
Skat af årets resultat	3	4.624	-10.592
Årets resultat		**-42.223**	**37.630**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-42.223	37.630
		-42.223	**37.630**

Penneo dokumentnøgle: 3BED2-1VBL8-27JAF-X0TJJ-5G0DI-ZPEPW

Balance 30. september 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		6.035.173	3.626.407
Materielle anlægsaktiver		**6.035.173**	**3.626.407**
Anlægsaktiver i alt		**6.035.173**	**3.626.407**
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	10.386
Andre tilgodehavender		300.427	12.415
Selskabsskat		14.331	0
Tilgodehavender		**314.758**	**22.801**
Værdipapirer		980.279	0
Værdipapirer		**980.279**	**0**
Likvide beholdninger		**6.864**	**81.107**
Omsætningsaktiver i alt		**1.301.901**	**103.908**
Aktiver i alt		**7.337.074**	**3.730.315**

Penneo dokumentnøgle: 3BED2-1VBL8-27JAF-X0TJJ-5G0DI-ZPEPW

Balance 30. september 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Overført resultat		1.624.898	1.667.121
Egenkapital	4	**1.924.898**	**1.967.121**
Hensættelse til udskudt skat		421.240	415.662
Hensatte forpligtelser i alt		**421.240**	**415.662**
Gæld til realkreditinstitutter		1.603.347	939.320
Andre kreditinstitutter		1.086.806	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	**2.690.153**	**939.320**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	84.000	99.800
Kreditinstitutter		4.138	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		434.561	8.515
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.775.435	263.995
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.649	32.336
Selskabsskat		0	3.564
Anden gæld		0	2
Kortfristede gældsforpligtelser		**2.300.783**	**408.212**
Gældsforpligtelser i alt		**4.990.936**	**1.347.532**
Passiver i alt		**7.337.074**	**3.730.315**
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Penneo dokumentnøgle: 3BED2-1VBL8-27JAF-X0TJJ-5G0DI-ZPEPW

Noter

		2019/20 kr.	2018/19 kr.
1	**Finansielle indtægter**		
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	405
	Andre finansielle indtægter	18.769	0
		18.769	**405**
2	**Finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	43.262	9.856
	Andre finansielle omkostninger	95.797	20.592
		139.059	**30.448**
3	**Skat af årets resultat**		
	Årets aktuelle skat	-10.202	3.564
	Årets udskudte skat	5.578	7.028
		-4.624	**10.592**

4 Egenkapital

	Virksomheds-kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. oktober 2019	300.000	1.667.121	1.967.121
Årets resultat	0	-42.223	-42.223
Egenkapital 30. september 2020	**300.000**	**1.624.898**	**1.924.898**

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

Penneo dokumentnøgle: 3BED2-1VBL8-27JAF-X0TJJ-5G0DI-ZPEPW

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2019 kr.	Gæld 30. september 2020 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.039.120	1.687.347	84.000	1.267.300
Andre kreditinstitutter	0	1.086.806	0	0
	1.039.120	**2.774.153**	**84.000**	**1.267.300**

6 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.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.687, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2020 udgør t.kr. 6.035.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 500 i ovenstående grunde og bygninger, som har en bogført værdi pr. 30/9 2020 på t.kr. 6.035.

Ejerpantebrevet er stillet som sikkerhed for Danske Banks tilgodehavende med Nordvest-Plast ApS.

Penneo dokumentnøgle: 3BED2-1VBL8-27JAF-X0TJJ-5G0DI-ZPEPW

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Mogens Fog Jensen (CPR valideret)
Direktør
Serienummer: PID:9208-2002-2-068965617556
IP: 37.97.xxx.xxx
2020-12-21 12:59:50Z
NEM ID

Bjarne Nielsen (CVR valideret)
Registreret revisor
Serienummer: CVR:41454555-RID:52078865
IP: 77.243.xxx.xxx
2020-12-21 13:11:31Z
NEM ID

Mogens Fog Jensen (CPR valideret)
Dirigent
Serienummer: PID:9208-2002-2-068965617556
IP: 37.97.xxx.xxx
2020-12-21 13:21:57Z
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: 3BED2-1VBL8-27JAF-X0TJJ-5G0DI-ZPEPW

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 tidsstemplet 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validate**