

# Ejendomsselskabet Nordvest ApS

Karetmagervej 7, 7700 Thisted  
CVR-nr. 31 47 08 11

## Årsrapport for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 20.01.25

Mogens Fog Jensen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet Nordvest ApS  
Karetmagervej 7  
7700 Thisted  
Telefon: 97 91 17 44  
Hjemsted: Thisted  
CVR-nr.: 31 47 08 11  
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

---

**Direktion**

---

Direktør Mogens Fog Jensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24 for Ejendomsselskabet Nordvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 20. januar 2025

**Direktionen**

Mogens Fog Jensen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Nordvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nordvest ApS for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 20. januar 2025

#### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Bjarne Nielsen

Reg. revisor  
MNE-nr. mne3189

### Væsentligste aktiviteter

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.23 - 30.09.24 udviser et resultat på DKK -3.212.346 mod DKK -51.309 for tiden 01.10.22 - 30.09.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.481.923.

Ledelsen finder ikke årets resultat tilfredsstillende.

### Efterfølgende begivenheder

Grunde og bygninger er solgt ved udgangen af 2024. Grunde og bygninger er derfor nedskrevet til afståelsessummen.

Note		2023/24 DKK	2022/23 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>143.083</b>	<b>236.168</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-3.825.015	-145.592
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-3.681.932</b>	<b>90.576</b>
	Finansielle indtægter	119.063	49.820
2	Finansielle omkostninger	-207.167	-206.177
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-3.770.036</b>	<b>-65.781</b>
	Skat af årets resultat	557.690	14.472
	<b>Årets resultat</b>	<b>-3.212.346</b>	<b>-51.309</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	-3.212.346	-51.309
	<b>I alt</b>	<b>-3.212.346</b>	<b>-51.309</b>

<b>AKTIVER</b>		30.09.24	30.09.23
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	5.150.000	8.936.615
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.150.000</b>	<b>8.936.615</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.150.000</b>	<b>8.936.615</b>
	Tilgodehavende selskabsskat	21.249	2.629
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>21.249</b>	<b>2.629</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.057.491	953.924
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>1.057.491</b>	<b>953.924</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>521.260</b>	<b>6.554</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.600.000</b>	<b>963.107</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.750.000</b>	<b>9.899.722</b>

	30.09.24	30.09.23
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	300.000	300.000
Overført resultat	1.181.923	1.855.113
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.481.923</b>	<b>2.155.113</b>
Hensættelser til udskudt skat	0	546.111
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>546.111</b>
<sup>3</sup> Gæld til realkreditinstitutter	2.379.367	2.498.207
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.379.367</b>	<b>2.498.207</b>
<sup>3</sup> Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	117.423	115.152
Modtagne forudbetalinger fra kunder	515.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.000	6.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.013.394	3.369.255
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.222.281	1.186.681
Selskabsskat	2.787	5.416
Anden gæld	11.825	17.787
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.888.710</b>	<b>4.700.291</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.268.077</b>	<b>7.198.498</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>6.750.000</b>	<b>9.899.722</b>

<sup>4</sup> Oplysninger om dagsværdi

<sup>5</sup> Eventualforpligtelser

<sup>6</sup> Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.10.23 - 30.09.24			
Saldo pr. 01.10.23	300.000	1.855.113	2.155.113
Koncerntilskud	0	2.539.156	2.539.156
Forslag til resultatdisponering	0	-3.212.346	-3.212.346
Saldo pr. 30.09.24	300.000	1.181.923	1.481.923

### 1. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	2023/24 DKK	2022/23 DKK
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-3.678.844	0

### 2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	103.296	99.320
Renteomkostninger i øvrigt	103.871	106.857
I alt	207.167	206.177

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.24	Gæld i alt 30.09.23
Gæld til realkreditinstitutter	117.423	1.910.000	2.496.790	2.613.359
I alt	117.423	1.910.000	2.496.790	2.613.359

#### 4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele
Dagsværdi pr. 30.09.24	1.057.491
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	103.567

#### 5. Eventualforpligtelser

##### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet Selskabet er sambeskattet med Fogh Thomsen Holding ApS i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kilde-skat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter der-udover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v. Hæftelsens samlede størrelse fremgår af års-rapporten for administrationselskabet.

#### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.497 er der givet pant i grunde og byg-ninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2024 udgør t.DKK 5.150.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

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

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Rest- Brugstid, år	værdi, procent
Bygninger	50	21

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

**7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.