

# Nordvest Sjælland Ejendomme ApS

Søparken 1

4573 Højby

CVR-nr. 41774851

## Årsrapport

01-01-2024 - 31-12-2024

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 03-06-2025

---

Brian Rene Johansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Ledelsespåtegning        | 3  |
| Ledelsesberetning        | 4  |
| Resultatopgørelse        | 5  |
| Balance                  | 6  |
| Egenkapitalopgørelse     | 8  |
| Noter                    | 9  |
| Anvendt regnskabspraksis | 10 |

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 for Nordvest Sjælland 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. 31-12-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højby, den 03-06-2025

### **Direktion**

Brian Rene Johansen

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 udviser et resultat på kr. 47.921, og selskabets balance pr. 31-12-2024 udviser en balancesum på kr. 2.066.736, og en egenkapital på kr. 159.102.

Årets udvikling og resultat anses for at være som forventet.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Resultatopgørelse

|   | Note | 2024<br>kr.    | 2023<br>kr.   |
|---|------|----------------|---------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |      | <b>123.256</b> | <b>43.736</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver                   |      | -8.386         | -4.090        |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>114.870</b> | <b>39.646</b> |
| Finansielle indtægter   |      | 198            | 20            |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder |      | -12.869        | -8.468        |
| Finansielle omkostninger  |      | -53.284        | -14.916       |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>61.784</b>  | <b>24.750</b> |
| Skat af årets resultat  | 1    | -13.863        | -5.437        |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>47.921</b>  | <b>19.313</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                              |      |                |               |
| Overført resultat   |      | 47.921         | 19.313        |
| <b>Resultatdisponering</b>  |      | <b>47.921</b>  | <b>19.313</b> |

**Balance 31. december 2024**

|                                 | Note | 2024<br>kr.      | 2023<br>kr.    |
|---------------------------------|------|------------------|----------------|
| <b>Aktiver</b>                  |      |                  |                |
| Grunde og bygninger             |      | 1.945.596        | 667.607        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> |      | <b>1.945.596</b> | <b>667.607</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |      | <b>1.945.596</b> | <b>667.607</b> |
| Udskudte skatteaktiver          |      | 4.944            | 3.099          |
| Periodeafgrænsningsposter       |      | 9.306            | 9.878          |
| <b>Tilgodehavender</b>          |      | <b>14.250</b>    | <b>12.977</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |      | <b>106.890</b>   | <b>101.052</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |      | <b>121.140</b>   | <b>114.029</b> |
| <b>Aktiver</b>                  |      | <b>2.066.736</b> | <b>781.636</b> |

**Balance 31. december 2024**

|   | Note | 2024<br>kr.      | 2023<br>kr.    |
|---|------|------------------|----------------|
| <b>Passiver</b>                           |      |                  |                |
| Virksomhedskapital                        |      | 40.000           | 40.000         |
| Overført resultat                         |      | 119.102          | 71.181         |
| <b>Egenkapital</b>                        |      | <b>159.102</b>   | <b>111.181</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter            |      | 1.282.073        | 339.937        |
| Gæld til tilknyttede virksomheder         |      | 240.887          | 232.666        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>    | 2    | <b>1.522.960</b> | <b>572.603</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter            |      | 41.663           | 20.200         |
| Gæld til tilknyttede virksomheder         |      | 237.049          | 26.065         |
| Selskabsskat til tilknyttede virksomheder |      | 17.012           | 6.336          |
| Anden gæld                                |      | 88.950           | 45.250         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>    |      | <b>384.674</b>   | <b>97.851</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                 |      | <b>1.907.634</b> | <b>670.454</b> |
| <b>Passiver</b>                           |      | <b>2.066.736</b> | <b>781.636</b> |
| Eventualforpligtelser                     | 3    |                  |                |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger     | 4    |                  |                |

## Egenkapitalopgørelse

|                               | <b>Virksomheds<br/>kapital</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>I alt</b>   |
|-------------------------------|--------------------------------|------------------------------|----------------|
| Egenkapital 01-01-2024        | 40.000                         | 71.181                       | 111.181        |
| Årets resultat                | 0                              | 47.921                       | 47.921         |
| <b>Egenkapital 31-12-2024</b> | <b>40.000</b>                  | <b>119.102</b>               | <b>159.102</b> |

## Noter

|                                  | 2024          | 2023         |
|----------------------------------|---------------|--------------|
| <b>1. Skat af årets resultat</b> |               |              |
| Skat af årets resultat           | 15.708        | 6.336        |
| Regulering af udskudt skat       | -1.845        | -899         |
|                                  | <u>13.863</u> | <u>5.437</u> |

## 2. Langfristede gældsforpligtelser

|                                   | Forfald<br>efter 1 år | Forfald<br>indenfor 1 år | Forfald<br>efter 5 år |
|-----------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter    | 1.282.073             | 41.663                   | 1.101.437             |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 240.887               | 0                        | 0                     |
|                                   | <u>1.522.960</u>      | <u>41.663</u>            | <u>1.101.437</u>      |

## 3. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Brian R. Johansen Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

## 4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 1.324, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør TDKK 1.946.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Nordvest Sjælland Ejendomme ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendomsomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

|           | <b>Brugstid</b> | <b>Restværdi</b> |
|-----------|-----------------|------------------|
| Bygninger | 50 år           | 70%              |

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.