

Nordbakken Invest A/S

Tegldal 6, 9830 Tårs
CVR-nr.: 43 90 88 71

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december
3. Regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 30. april 2026

Flemming Tonni Jensen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nørrebro 15
DK-9800 Hjørring
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 96 23 54 00
Hjoerring@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a white horizontal line underneath the letters. The 'B' and 'D' are connected at the top, and the 'O' is separate.

BDO

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12-13
Anvendt regnskabspraksis	14-16

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet	Nordbakken Invest A/S Tegldal 6 9830 Tårs CVR-nr.: 43 90 88 71 Stiftet: 10. marts 2023 Kommune: Hjørring Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Michael Thorup Grethe Jensen Anette Thorup Flemming Tonni Jensen
Direktion	Flemming Tonni Jensen
Revision	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring
Pengeinstitut	Sparekassen Danmark Brinck Seidelins Gade 10 9800 Hjørring
Advokat	Advokaterne Amtsmændstoft Amtsmændstoft 3 9800 Hjørring

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Nordbakken Invest A/S.

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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2026 ikke skal revideres. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tårs, den 30. april 2026

Direktion:

Flemming Tonni Jensen

Bestyrelse:

Michael Thorup

Grethe Jensen

Anette Thorup

Flemming Tonni Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Nordbakken Invest A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nordbakken Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hjørring, den 30. april 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Kim Winther
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34261

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at købe og udleje fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er i året foretaget den planlagte renovering af ejendomme. Som led i renoveringen har selskabet ikke haft fuld udlejning af lejemålene.

Årets resultat har medført et underskud og dermed et kapitaltab i selskabet. Ledelsen vurderer, at aktiviteten er forløbet som forventet, og at kapitalen forventes reetableret via fremtidig indtjening inden for en kortere årrække.

Selskabet har, med støtte fra ejerkredsen, det kapital- og likviditetsberedskab, som er nødvendig til at sikre driften af selskabet frem til, at der er overskudsgivende drift og positiv likviditetsskabelse. Det er derfor ledelsens vurdering, at regnskabet kan aflægges under forudsætning om fortsat drift.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		20.118	9.304
Personaleomkostninger	2	-132.551	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-110.443	-55.708
Driftsresultat		-222.876	-46.404
Andre finansielle indtægter		0	179
Øvrige finansielle omkostninger		-151.412	-31.412
Resultat før skat		-374.288	-77.637
Skat af årets resultat	3	82.000	17.000
Årets resultat		-292.288	-60.637
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-292.288	-60.637
I alt		-292.288	-60.637

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		9.883.667	5.302.557
Materielle anlægsaktiver under opførelse		9.735.078	2.384.173
Materielle anlægsaktiver	4	19.618.745	7.686.730
Anlægsaktiver		19.618.745	7.686.730
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.200	0
Udskudte skatteaktiver		118.000	36.000
Andre tilgodehavender		120.928	96.683
Periodeafgrænsningsposter		10.125	0
Tilgodehavender	5	257.253	132.683
Likvide beholdninger		80.867	1.220
Omsætningsaktiver		338.120	133.903
Aktiver		19.956.865	7.820.633

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiekapital		400.000	400.000
Overført resultat		-426.757	-134.469
Egenkapital		-26.757	265.531
<hr/>			
Gældsbreve		715.594	794.420
Langfristede gældsforpligtelser	6	715.594	794.420
<hr/>			
Gældsbreve		87.426	82.342
Gæld til pengeinstitutter		7.979.684	1.805.463
Leverandører af varer og tjenesteydelser		87.924	47.147
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		10.939.630	4.797.230
Anden gæld		495	0
Deposita		33.500	28.500
Periodeafgrænsningsposter		139.369	0
Kortfristede gældsforpligtelser		19.268.028	6.760.682
Gældsforpligtelser		19.983.622	7.555.102
<hr/>			
Passiver		19.956.865	7.820.633

Forudsætninger for fortsat drift 1

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 7

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	400.000	-134.469	265.531
Forslag til resultatdisponering		-292.288	-292.288
Egenkapital 31. december 2025	400.000	-426.757	-26.757

Noter

1 | Forudsætninger for fortsat drift

Årets resultat har medført et underskud og dermed et kapitaltab i selskabet. Ledelsen vurderer, at aktiviteten er forløbet som forventet, og at kapitalen forventes reetableret via fremtidig indtjening inden for en kortere årrække.

Selskabet har, med støtte fra ejerkredsen, det kapital- og likviditetsberedskab, som er nødvendig til at sikre driften af selskabet frem til, at der er overskudsgivende drift og positiv likviditetsskabelse. Det er derfor ledelsens vurdering, at regnskabet kan aflægges under forudsætning om fortsat drift. Gæld til ejerkredsen udgør 10.615 tkr., som ikke forventes indfriet før der er positiv kapital og likviditet.

	2025 kr.	2024 kr.
2 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	130.344	0
Andre omkostninger til social sikring	2.207	0
	132.551	0

3 | Skat af årets resultat

Regulering af udskudt skat	-82.000	-17.000
	-82.000	-17.000

4 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Materielle anlægsaktiver under opførelse
Kostpris 1. januar 2025	5.374.600	2.384.173
Tilgang	4.691.552	7.350.905
Kostpris 31. december 2025	10.066.152	9.735.078
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	72.042	0
Årets afskrivninger	110.443	
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	182.485	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	9.883.667	9.735.078

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
5 Tilgodehavender med forfald senere end et år		
Udskudt skatteaktiv	54.000	19.000
	54.000	19.000

6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gældsbreve	803.020	87.426	308.543	876.762
Gæld til pengeinstitutter	0	0	7.979.684	0
	803.020	87.426	8.288.227	876.762

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement i pengeinstitut er deponeret ejerpantebreve på ialt nom. 11.000 tkr. med pant i grunde og bygninger, hvis andel af regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2025 udgør 9.376 tkr. samt pant i Materielle anlægsaktiver under opførelse, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 9.735 tkr. pr. 31. december 2025.

Til sikkerhed for gældsbrug, der på balancedagen udgør 803 tkr. er der deponeret pantebrev nom. 1.000 tkr. med pant i grunde og bygninger, hvis andel af regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2025 udgør 9.376 tkr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nordbakken Invest A/S for 2025 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.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver indeholder primært personaleomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige ejendoms- og administrationsomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg 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	30-50 år	30-80 %

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 netprovenu og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.