

Ejendommen Nordvestvej ApS

Ølsvej 3, 9500 Hobro
CVR-nr. 26 89 11 24

Årsrapport 2024/25

1. oktober - 30. september

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 3. november 2025

Henrik Phørckzen Clausen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jeppe Aakjærs Vej 10
DK-9500 Hobro
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 96 57 48 00
Hobro@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 vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

BDO

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025	
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-15

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 Ejendommen Nordvestvej ApS
Ølsvej 3
9500 Hobro

CVR-nr.: 26 89 11 24
Stiftet: 28. november 2002
Kommune: Mariagerfjord
Regnskabsår: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Direktion Henrik Phørckzen Clausen

Revisor BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jeppe Aakjærs Vej 10
9500 Hobro

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Ejendommen Nordvestvej 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 3. november 2025

Direktion:

Henrik Phørckzen Clausen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Ejendommen Nordvestvej ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Nordvestvej ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisors 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hobro, den 3. november 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Thomas Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34100

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste		546.739	557.764
Personaleomkostninger	1	-48.000	-48.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		80.000	101.802
Driftsresultat		578.739	611.566
Andre finansielle indtægter	2	468	450
Andre finansielle omkostninger	3	-228.841	-237.990
Resultat før skat		350.366	374.026
Skat af årets resultat	4	-77.079	-82.308
Årets resultat		273.287	291.718
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		273.287	291.718
I alt		273.287	291.718

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		9.340.000	9.260.000
Materielle anlægsaktiver	5	9.340.000	9.260.000
Anlægsaktiver		9.340.000	9.260.000
<hr/>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		13.635	13.166
Andre tilgodehavender		34.095	25.262
Periodeafgrænsningsposter		8.949	13.642
Tilgodehavender		56.679	52.070
Omsætningsaktiver		56.679	52.070
<hr/>			
Aktiver		9.396.679	9.312.070

Balance 30. september

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		500.000	500.000
Overført resultat		1.493.857	1.220.570
Egenkapital		1.993.857	1.720.570
Hensættelse til udskudt skat		821.148	804.415
Hensatte forpligtelser		821.148	804.415
Gæld til realkreditinstitutter		5.856.253	6.017.236
Selskabsskat		60.346	59.796
Deposita		172.950	184.950
Langfristede gældsforpligtelser	6	6.089.549	6.261.982
Gæld til realkreditinstitutter		160.606	156.500
Gæld til pengeinstitutter		13.043	78.176
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	17.031
Gæld til tilknyttede virksomheder		283.625	264.546
Anden gæld		5.051	5.100
Periodeafgrænsningsposter		9.800	3.750
Kortfristede gældsforpligtelser		492.125	525.103
Gældsforpligtelser		6.581.674	6.787.085
Passiver		9.396.679	9.312.070

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 7

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 8

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2024	500.000	1.220.570	1.720.570
Forslag til resultatdisponering		273.287	273.287
Egenkapital 30. september 2025	500.000	1.493.857	1.993.857

Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	48.000	48.000
	48.000	48.000

2 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	468	450
	468	450

3 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	9.283	6.179
Finansielle omkostninger i øvrigt	219.558	231.811
	228.841	237.990

4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	60.346	59.796
Regulering af udskudt skat	16.733	22.512
	77.079	82.308

5 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2024		6.359.169
Kostpris 30. september 2025		6.359.169
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2024		2.900.831
Årets værdireguleringer		80.000
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2025		2.980.831
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025		9.340.000

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.		Boligejendomme
Dagsværdi 30. september 2025		9.340.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen		80.000

Noter

5 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Dagsværdi for boligejendommene i Hobro

Boligejendommene består af 2 udlejningsejendomme i centrum af Hobro. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav (normalindtjeningsmetoden).

Ved beregning er anvendt et afkast på 6,50% på boligejendommene. Kravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed, tomgang mv.

Normalindtjening for boligejendommene i Hobro er ca. 596 tkr.

6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/9 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	6.016.859	160.606	5.356.873	6.173.736
Selskabsskat	60.346	0	0	59.796
Deposita	172.950	0	172.950	184.950
	6.250.155	160.606	5.529.823	6.418.482

7 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser.

8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.017 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 9.340 tkr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Nordvestvej ApS for 2024/25 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 følgende regnskabspraksis.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt til-læg 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, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 acontoskatter.

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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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