

Ejendommen Nordvestvej ApS

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

Årsrapport 2023/24

1. oktober - 30. september

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 31. januar 2025

Henrik Phørckzen Clausen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger 5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Resultatopgørelse 7

Balance 8-9

Egenkapitalopgørelse 10

Noter 11-12

Anvendt regnskabspraksis 13-15

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendommen Nordvestvej ApS
Ølsvej 3
9500 Hobro

CVR-nr.: 26 89 11 24
Stiftet: 28. november 2002
Kommune: Mariagerfjord
Regnskabsår: 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Direktion

Henrik Phørckzen Clausen

Revisor

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Jeppe Aakjærs Vej 10
9500 Hobro

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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 31. januar 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 2023 - 30. september 2024 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 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 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 31. januar 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

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	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste		557.764	489.050
Personaleomkostninger	1	-48.000	-46.228
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		101.802	138.062
Driftsresultat		611.566	580.884
Andre finansielle indtægter	2	450	110.073
Andre finansielle omkostninger	3	-237.990	-240.193
Resultat før skat		374.026	450.764
Skat af årets resultat	4	-82.308	2.563
Årets resultat		291.718	453.327
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		291.718	453.327
I alt		291.718	453.327

Balance 30. september 2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		9.260.000	8.880.000
Materielle anlægsaktiver	5	9.260.000	8.880.000
Anlægsaktiver		9.260.000	8.880.000
<hr/>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		13.166	12.716
Andre tilgodehavender		25.262	23.549
Periodeafgrænsningsposter		13.642	13.865
Tilgodehavender		52.070	50.130
Omsætningsaktiver		52.070	50.130
<hr/>			
Aktiver		9.312.070	8.930.130

Passiver

Anpartskapital		500.000	500.000
Overført resultat		1.220.570	928.851
Egenkapital		1.720.570	1.428.851
<hr/>			
Hensættelse til udskudt skat		804.415	781.903
Hensatte forpligtelser		804.415	781.903
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		6.017.236	6.174.606
Selskabsskat		59.796	67.254
Deposita		184.950	166.050
Langfristede gældsforpligtelser	6	6.261.982	6.407.910
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		156.500	152.000
Gæld til pengeinstitutter		78.176	27.542
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.031	17.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		264.546	96.113
Anden gæld		5.100	11.732
Periodeafgrænsningsposter		3.750	7.079
Kortfristede gældsforpligtelser		525.103	311.466

Balance 30. september 2024

Passiver (fortsat)

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Gældsforpligtelser		6.787.085	6.719.376
Passiver		9.312.070	8.930.130
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023	500.000	928.852	1.428.852
Forslag til resultatdisponering		291.718	291.718
Egenkapital 30. september 2024	500.000	1.220.570	1.720.570

Noter

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	48.000	48.000
Andre omkostninger til social sikring	0	-1.772
	48.000	46.228

2 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	450	110.073
	450	110.073

3 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	6.179	0
Finansielle omkostninger i øvrigt	231.811	240.193
	237.990	240.193

4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	59.796	67.254
Regulering af udskudt skat	22.512	-69.817
	82.308	-2.563

5 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2023		6.080.971
Tilgang		278.198
Kostpris 30. september 2024		6.359.169
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2023		2.799.029
Årets værdireguleringer		101.802
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2024		2.900.831
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024		9.260.000

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

kr.		Boligejendomme
Dagsværdi 30. september 2024		9.260.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen		101.802

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. 591 tkr.

6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/9 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	6.173.736	156.500	5.573.571	6.326.606
Selskabsskat	59.796	0	0	67.254
Deposita	184.950	0	184.950	166.050
	6.418.482	156.500	5.758.521	6.559.910

7 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Tekstafsnit

8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.174 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør 9.260 tkr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Nordvestvej ApS for 2023/24 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. Optrævede 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes 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 investeringsejendommenes 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 netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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