

Nordvej Vest P/S

Anker Engelunds Vej 101 A, 2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr. 39 29 23 35

Årsrapport 2025

(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 19. februar 2026

Mikael Hyttel Runegaard Thomsen

Indholdsfortegnelse

	Side
Generelle oplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsens beretning	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapport	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Generelle oplysninger

Ledelse

Bestyrelse

Lars Boné (Formand)
Kenni Foldager
Claus Nielsen

Direktion

Mikael Hyttel Runegaard Thomsen (Direktør)

Revision

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C
Telefon +45 89 41 41 41
CVR-nr. 33 96 35 56

Ejerforhold

Koldingvej 2, Billund A/S, ejer 94%
Boligfonden DTU, ejer 6%

Administrator

Boligfonden DTU

Adresse mv.

Boligfonden DTU
Anker Engelunds Vej 101
2800 Kgs. Lyngby
Telefon + 45 45 25 12 75
www.bdtu.dk
CVR-nr. 39 29 23 35

Regnskabsperiode

1. januar 2025 - 31. december 2025

Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2025 - 31. december 2025 for Nordvej Vest P/S.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Ledelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 19. februar 2026.

Bestyrelse

Lars Boné (Formand)

Kenni Foldager

Claus Nielsen

Direktion

Mikael Hyttel Runegaard Thomsen (Direktør)

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Nordvej Vest P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nordvej Vest P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's 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 revisionsbevis 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.

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabs- princippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

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.

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

Aarhus, den 19. februar 2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Marie Louise Vester Sørensen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne47319

Ledelsens beretning

Hovedtal i TDKK

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bruttofortjeneste	13.262	13.376
Resultat af ordinær primær drift	3.646	3.908
Årets resultat	3.646	3.908
Grunde og bygninger	40.685	49.423
Balancesum	54.649	68.663
Egenkapital	53.646	64.000
Kortfristet gæld	1.003	708

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktiviteter er at finansiere, opføre og udleje 312 lejeboliger på lejet grund på DTU Campus i Lyngby.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Periodens resultat udgør et resultat på t.kr. 3.646.

Lejers indbetalte depositum er i året konverteret til en huslejegaranti, hvilket har medført et træk på likviditeten t.kr. 3.955.

Ejendommen har været fuldt udlejet i hele 2025.

Ved udarbejdelse af regnskabet foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger, som har indflydelse på den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser.

Der forventes samme aktivitet i 2026 som i 2025.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

	<u>Noter</u>	<u>2025</u> TDKK	<u>2024</u> TDKK
Bruttofortjeneste		13.262	13.376
Afskrivninger		<u>9.709</u>	<u>9.710</u>
Resultat før renter		3.553	3.666
Finansielle indtægter		100	253
Finansielle omkostninger	2	<u>7</u>	<u>11</u>
Resultat før skat		3.646	3.908
Skat af årets resultat	3	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>3.646</u>	<u>3.908</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udlodning for regnskabsåret		12.500	14.000
Overført resultat		<u>-8.854</u>	<u>-10.092</u>
		<u>3.646</u>	<u>3.908</u>

Balance pr. 31. december

	<u>Noter</u>	<u>2025</u> TDKK	<u>2024</u> TDKK
AKTIVER			
Grunde og bygninger	4	40.685	49.423
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	<u>4.520</u>	<u>5.491</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>45.205</u>	<u>54.914</u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>18</u>	<u>26</u>
Tilgodehavender		<u>18</u>	<u>26</u>
Likvide beholdninger		<u>9.426</u>	<u>13.723</u>
Omsætningsaktiver		<u>9.444</u>	<u>13.749</u>
Aktiver		<u>54.649</u>	<u>68.663</u>
PASSIVER			
Selskabskapital		510	510
Foreslået udlodning for regnskabsåret		12.500	14.000
Overført resultat		<u>40.636</u>	<u>49.490</u>
Egenkapital		<u>53.646</u>	<u>64.000</u>
Deposita		<u>0</u>	<u>3.955</u>
Langtfristede gældsforpligtelser		<u>0</u>	<u>3.955</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		7	11
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39	84
Periodeafgrænsningsposter		<u>957</u>	<u>613</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.003</u>	<u>708</u>
Passiver		<u>54.649</u>	<u>68.663</u>

- 1 Medarbejderforhold
- 5 Begivenheder efter balancedagen
- 6 Koncernforhold
- 7 Eventualforpligtelser

Egenkapitalopgørelse

Hovedtal i TDKK

	Selskabs- kapital	Udlodning	Over/ under skud	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	510	14.000	49.490	64.000
Udbetalt udlodning	0	-14.000	0	-14.000
Overført via resultatdisponering	0	12.500	-8.854	3.646
Egenkapital 31. december 2025	510	12.500	40.636	53.646

Noter til årsrapporten

1 Medarbejderforhold

Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelse og direktion.

Selskabet har ingen medarbejdere og der er derfor ikke udbetalt løn.

Administration varetages af Boligfonden DTU.

	<u>2025</u> TDKK	<u>2024</u> TDKK
2 Finansielle omkostninger		
Renteudgifter til tilknyttede virksomheder	<u>7</u>	<u>11</u>
3 Skat af årets resultat		
Skat	<u>0</u>	<u>0</u>

Partnerselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Skattepligten beror hos den enkelte selskabsdeltager.

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger		<u>2025</u> TDKK
	<u>Andre anlæg</u>	<u>I alt</u>	
Kostpris 1. januar	<u>96.030</u>	<u>10.670</u>	<u>106.700</u>
Kostpris ultimo	<u>96.030</u>	<u>10.670</u>	<u>106.700</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	46.607	5.179	51.786
Årets afskrivninger	<u>8.738</u>	<u>971</u>	<u>9.709</u>
Afskrivninger ultimo	<u>55.345</u>	<u>6.150</u>	<u>61.495</u>
Bogført værdi	<u>40.685</u>	<u>4.520</u>	<u>45.205</u>

Noter til årsrapporten (fortsat)

5 Begivenheder efter balancedagen

Der er efter periodens udløb ikke indtruffet væsentlige hændelser, som påvirker selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2025

6 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Koldingvej 2, Billund A/S, Billund

7 Eventualforpligtelser

Der er ingen pantsætninger eller øvrige økonomiske forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsregnskabet for Nordvej Vest P/S er udarbejdet i overensstemmelse med års- regnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Regnskabsopstillingen og teksten til regnskabsposterne er tilpasset selskabets aktiviteter.

Årsregnskabet for 2025 er aflagt i TDKK.

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 nedskrivninger.

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 forpligtelsernes værdi kan måles pålideligt.

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

Aktiver og forpligtelser måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver regnskabspost nedenfor.

Koncerninterne transaktioner

Ydelser leveret til og fra koncerninterne selskaber afregnes på omkostningsdækkende basis eller markedsbaserede vilkår.

Koncerninterne transaktioner foretages efter kontraktlig aftale mellem selskaberne.

Skat

Der afsættes ikke indkomstskat i årsrapporten, da selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. Indkomsten beskattes i stedet hos selskabets kapitalejere.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelse

Generelt

I overensstemmelse med periodiseringsprincippet indregnes alle indtægter og udgifter, der vedrører regnskabsåret i resultatopgørelsen uanset betalingstidspunktet.

Bruttofortjeneste

Selskabet har med henvisning til ÅRL §32 valgt at foretage sammendrag af nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger under bruttofortjeneste.

Omsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætningen indregnes i bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de omkostninger, der afholdes for at opnå nettoomsætningen. Herunder indgår direkte og indirekte driftsomkostninger for ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, revision, advokat samt omkostninger til komplementarselskabet Nordvej Vest 2018 ApS mv.

Finansielle indtægter

Finansielle indtægter indeholder renter af mellemværender.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder renter af mellemværender, bankindestående samt renter på lån.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Ejendom besiddes for at opnå lejeindtægter. Ejendom måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grund, som er lejet.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over de aftalte brugstider, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

Ejendom, brugstid 10 år, restværdi 9 %, installationer 10 år, restværdi 9%.

Brugstiden og restværdien revurderes årlig. En ændring behandles som et regnskabs- mæssigt skøn og indvirkningen på afskrivninger "indregnes fremadrettet".

Tilgodehavender

Tilgodehavender og mellemværender måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til pålydende værdi med fradrag af eventuel nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af bankindestående.

Egenkapital

Udlodning, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld og finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, som ikke afviger væsentligt fra nominel værdi.