

## **Nordic estate ApS**

Højvangsvej 4

7470 Karup J

CVR-nr. 40773177

## **Årsrapport for 2025**

6. regnskabsår

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

---

Bruno Hedegaard  
Dirigent



**Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for Nordic estate 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. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karup, den 24. marts 2026

### **Direktion**

Bohdan Pyrozhak  
Direktør

### **Bestyrelse**

Bohdan Pyrozhak  
Formand

Mette Kjær Hedegaard  
Næstformand

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Nordic estate ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nordic estate ApS for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

Silkeborg, den 24. marts 2026

### **AKTIV REVISION Silkeborg**

**registreret revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 14788107

Finn Hønholt Christensen

Registreret revisor

mne2903

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Nordic estate ApS Højvangsvej 4 7470Karup J
CVR-nr.	40773177
Stiftelsesdato	1. september 2019
Hjemsted	Viborg
Regnskabsår	1. januar 2025 - 31. december 2025
<b>Bestyrelse</b>	Bohdan Pyrozhak, Direktør Mette Kjær Hedegaard
<b>Direktion</b>	Bohdan Pyrozhak
<b>Revisor</b>	AKTIV REVISION Silkeborg registreret revisionsanpartsselskab Navervej 1 8600Silkeborg
CVR-nr.	14788107
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Kronjylland Dalgasgade 25 7400Herning

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i opførelse og udlejning af boligejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 udviser et resultat på kr. 1.059.397, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en balancesum på kr. 38.926.010, og en egenkapital på kr. 4.482.916.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Nordic estate ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i nettoomsætningen i takt med leveringen af ydelsen.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og 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>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### 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.

### 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.

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.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

## Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 6-8%,. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter grunde og bygninger under opførelse.

Varer under fremstilling og fremstillede færdigvarer måles til fremstillingspris, der indbefatter medgået materialeforbrug og direkte lønomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

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

### Hensatte forpligtelser

#### 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 acontoskatter.

### Gældsforpligtelser

## Anvendt regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser 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.

## Resultatopgørelse

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.107.990</b>	<b>1.607.085</b>
Personaleomkostninger		0	-433.070
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-19.017	-11.150
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		390.206	-613.371
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.479.179</b>	<b>549.494</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-228.183	-190.425
Andre finansielle omkostninger		-886.907	-1.103.991
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.364.089</b>	<b>-744.922</b>
Skat af årets resultat		-304.692	160.208
<b>Årets resultat</b>		<b>1.059.397</b>	<b>-584.714</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.059.397	-584.714
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.059.397</b>	<b>-584.714</b>

## Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		113.563	33.450
Investeringsjendomme	2	35.988.349	33.546.794
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>36.101.912</b>	<b>33.580.244</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>36.101.912</b>	<b>33.580.244</b>
Varer under fremstilling		2.804.372	450.113
<b>Varebeholdninger</b>		<b>2.804.372</b>	<b>450.113</b>
Tilgodehavende selskabsskat		0	12.000
Periodeafgrænsningsposter		19.726	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>19.726</b>	<b>12.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.824.098</b>	<b>462.113</b>
<b>Aktiver</b>		<b>38.926.010</b>	<b>34.042.357</b>

## Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		4.432.916	3.373.519
<b>Egenkapital</b>		<b>4.482.916</b>	<b>3.423.519</b>
Hensættelser til udskudt skat		893.741	788.808
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>893.741</b>	<b>788.808</b>
Gæld til realkreditinstitutter		21.212.327	20.128.419
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>21.212.327</b>	<b>20.128.419</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		388.375	305.928
Gæld til banker		995.355	472.357
Leverandører af varer og tjenesteydelser		205.581	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.812.574	6.909.791
Selskabsskat		176.287	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		775.947	781.850
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		982.907	1.231.685
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>12.337.026</b>	<b>9.701.611</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>33.549.353</b>	<b>29.830.030</b>
<b>Passiver</b>		<b>38.926.010</b>	<b>34.042.357</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Noter

	2025	2024
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	228.183	190.425
Andre finansielle omkostninger	886.907	1.103.991
	<u>1.115.090</u>	<u>1.294.416</u>

**2. Aktiver indregnet til dagsværdi efter §37 og §38**

	Værdi ultimo	Årets urealise- rede beløb
	indregnet i balancen	indreg- net i resultat
Investeringsejendomme, beboelse	33.497.000	390.206
Investeringsejendomme, nyopført til kostpris	2.051.349	0

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi:

Selskabets investeringsejendomme består af rækkehuse og beboelsesejendomme, som alle er beliggende i Ikast-Brande kommune. Opgørelsen af dagsværdien på ejendommene er baseret på et normaliseret driftsresultat. Afkastsatsen på mellem 6,0-8,0% er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed

m.v. Der har i regnskabsåret ikke været væsentlig tomgang i ejendommene, kun i forbindelse med fra- og indflytning.

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	21.212.327	305.928	18.727.593
	<u>21.212.327</u>	<u>305.928</u>	<u>18.727.593</u>

**4. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev nom. t.kr. 270 i selskabets grunde og ejendomme under opførelse med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 1.297.

Selskabet har givet pant i sine ejendomme til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør t.kr.

22.500 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 34.251.