

**Nordvang Bolig ApS**  
Tinghøjvej 7, Fjelsestervang, 6933 Kibæk

**CVR-nr. 28 68 75 08**

**Årsrapport**

**2024/25**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. oktober 2025.

---

Lis Hammelsvang  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2024/25 for Nordvang Bolig ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fjølstervang, den 22. oktober 2025

### Direktion

Steen Nielsen

### Bestyrelse

Hanne Fogd Gravesen

Formand

Søren Stokholm

Næstformand

Bente Christensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Nordvang Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nordvang Bolig ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisoreres 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 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.

Ringkøbing, den 22. oktober 2025

### Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

### Ove Iversen

statsautoriseret revisor  
mne34480

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Nordvang Bolig ApS Tinghøjvej 7, Fjelsestervang 6933 Kibæk
	Telefon: 40180610
	CVR-nr.: 28 68 75 08
	Stiftet: 20. april 2005
	Hjemsted: Ringkøbing-Skjern
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Bestyrelse</b>	Hanne Fogd Gravesen, Formand Søren Stokholm, Næstformand Bente Christensen
<b>Direktion</b>	Steen Nielsen
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkmosevej 20A 6950 Ringkøbing

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har bestået af udlejning af lejeboliger til private i Fjølstervang.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 28.162 kr. mod 32.624 kr. sidste år. Virksomhedens balance pr. 30. juni 2025 udviser en egenkapital på 3.744.978 kr.

Selskabet har i starten af regnskabsåret færdiggjort byggeriet af selskabets ejendomme, og disse er herefter overgået til almindelig udlejning og drift. I forbindelse hermed er ejerskabet og selskabets kapitalforhold ændret, hvilket har medført en kapitalforhøjelse og fastlæggelse af selskabets fremtidige finansiering af ejendommene. Herfra er selskabet overgået til almen drift og aktivitet, som forventes at være stabil fremadrettet.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Nordvang Bolig ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget. Selskabets omsætning omfatter lejeindtægter, hvilket indregnes i takt med lejeperioderne.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

### Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>536.846</b>	<b>32.657</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-62.836	0
Øvrige finansielle omkostninger	-445.848	-33
<b>Resultat før skat</b>	<b>28.162</b>	<b>32.624</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>28.162</b>	<b>32.624</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	28.162	32.624
<b>Disponeret i alt</b>	<b>28.162</b>	<b>32.624</b>

**Balance 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	12.973.587	469.202
2 Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>12.176.486</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.973.587</u>	<u>12.645.688</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>12.973.587</u></b>	<b><u>12.645.688</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	27	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>12.560</u>	<u>941</u>
Tilgodehavender i alt	<u>12.587</u>	<u>941</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>5.430.504</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>12.587</u></b>	<b><u>5.431.445</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>12.986.174</u></b>	<b><u>18.077.133</u></b>

**Balance 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	2.650.000	126.000
Overført resultat	1.094.978	-297.272
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.744.978</b>	<b>-171.272</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	8.393.435	9.223.488
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.393.435	9.223.488
3 Kortfristet del af langfristet gæld	200.000	0
Gæld til pengeinstitutter	368.793	4.501.068
Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.704	7.049
Anden gæld	257.264	4.516.800
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	847.761	9.024.917
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.241.196</b>	<b>18.248.405</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>12.986.174</b>	<b>18.077.133</b>
<b>1 Medarbejderforhold</b>		
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2024	126.000	0	-297.272	-171.272
Kontant kapitaludvidelse	2.524.000	1.364.088	0	3.888.088
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	28.162	28.162
Overført til overført resultat	<u>0</u>	<u>-1.364.088</u>	<u>1.364.088</u>	<u>0</u>
	<b><u>2.650.000</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.094.978</u></b>	<b><u>3.744.978</u></b>

## Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver

	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</b>
Kostpris 1. juli 2024	469.202	12.176.486
Tilgang	0	390.735
Overførsler	<u>12.567.221</u>	<u>-12.567.221</u>
<b>Kostpris 30. juni 2025</b>	<b><u>13.036.423</u></b>	<b><u>0</u></b>
Årets afskrivninger	<u>62.836</u>	<u>0</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2025</b>	<b><u>62.836</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>	<b><u>12.973.587</u></b>	<b><u>0</u></b>

## 3. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 30/6 2025</b>	<b>Kortfristet del af langfristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 30/6 2025</b>
Gæld til pengeinstitutter	<u>8.593.435</u>	<u>200.000</u>	<u>8.393.435</u>
	<b><u>8.593.435</u></b>	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>8.393.435</u></b>

## 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 9.200 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger.

## Noter

---

### 5. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Eventualaktiver

Selskabet har et ikke optaget skatteaktiv på i alt 93 t.kr.