

## **Ejendomsselskabet Nurepa ApS**

**Industrivej 27  
3905 Nuussuaq**

**CVR-nummer 40081488**

### **Årsrapport**

**1. januar 2024 - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 13. august 2025

---

Flemming Bronée Madsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsselskabet Nurepa ApS  
Industrivej 27  
3905 Nuussuaq

Hjemstedskommune:

CVR-nummer: 40081488

Regnskabsperiode: 1. januar 2024 - 31. december 2024

### Direktion

Flemming Bronée Madsen

### Revisor

Dansk Revision Wulff & Haaning  
Godkendt revisionspartnerselskab  
Cannerslundvej 9  
9490 Pandrup

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Ejendoms-  
selskabet Nurepa 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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31.  
december 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen om-  
handler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuussuaq, 13. august 2025

**Direktionen:**

Flemming Bronée Madsen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Nurepa ApS

#### Afkræftende konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nurepa ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet som følge af betydigheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som det fremgår af note 1, er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der kan indgås en aftale med banken om finansiering til færdiggørelse af igangværende byggeprojekter i indeværende år så disse kan afleveres til kunderne som forudsat, ligesom fortsat drift forudsætter at der indgås aftale om akkordering af selskabets gæld herefter. Der er pt. usikkerhed om udfaldet af forhandlingerne med banken da der ikke foreligger en aftale på tidspunktet for aflæggelse af årsrapporten. Selskabets fortsatte drift er betinget af at disse forhandlinger falder positivt ud. Vi modificerer derfor vores konklusion som følge af, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores afkræftende 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores vidt opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Pandrup, 13. august 2025

### Dansk Revision Wulff & Haaning

Godkendt revisionspartnerselskab, CVR-nr. 36920289

Peter Wulff Andersen  
Statsautoriseret revisor  
mne29391

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er investering i og udlejning af ejendomme og hermed forbundet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet realiserer for 2024 et underskud på 21,4 mio. kr. og egenkapitalen er negativ med 20,1 mio. kr. 31.12.2024.

Underskuddet skyldes tab i forbindelse med at søsterselskabet Nurepa ApS (navneændret til Selskabet af 31-03-2025 ApS's) konkurs i foråret 2025, betydelige nedskrivninger på igangværende byggeprojekter, og hensættelse til tab på tilgodehavender. Ledelsen har i forbindelse med udarbejdelse af årsrapporten gennemgået igangværende byggeprojekter og udarbejdet skøn over udgifterne til færdiggørelse, hvilket har resulteret i store nedskrivninger til nettorealiseringsværdi.

I forbindelse med selskabets søsterselskabs konkurs verserer en retssag, hvor kurator nedlægger påstand om omstødelse af en handel mellem de to selskaber. Selskabet har nedlagt påstand om frifindelse og selvstændig påstand om konkursboets betaling af erstatning for tab af omsætning pga. manglende adgang til værksted mv. Ledelsen forventer at vinde sagen, men der er selvsagt usikkerhed om sagens udfald.

### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

På tidspunktet for aflæggelse af årsrapporten er der endnu ikke indgået aftale med banken om selskabets fortsatte finansiering. Ledelsen forventer at der indgås aftale med banken om finansiering til færdiggørelse af igangværende byggeprojekter i indeværende år så disse kan afleveres til kunderne som forudsat. I forlængelse heraf forventer ledelsen også at der kan indgås en aftale om med banken om en hel eller delvis akkordering af selskabets gæld. Det er pt usikkerhed om udfaldet af forhandlingerne med banken, da der ikke foreligger en aftale på tidspunktet for afslutning af årsrapporten. Selskabets fortsatte drift er betinget af at disse forhandlinger falder positivt ud.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ovennævnte nedskrivninger af byggeprojekter til nettorealiseringsværdi samt udfaldet af den nævnte omstødelsessag er behæftet med usikkerhed.

Note	Resultatopgørelse	2024 DKK	2023 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>-1.538.546</b>	<b>76</b>
1	Personaleomkostninger	0	0
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-125.487	-75
	Nedskrivning af omsætningsaktiver	-19.677.905	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-21.341.938</b>	<b>1</b>
	Finansielle indtægter	2.527	12
	Finansielle omkostninger	-280.398	-303
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-21.619.809</b>	<b>-290</b>
2	Skat af årets resultat	228.826	78
	<b>Årets resultat</b>	<b>-21.390.983</b>	<b>-212</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	-21.390.983	-212
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-21.390.983</b>	<b>-212</b>

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Grunde og bygninger	1.843.854	1.919
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.365.146	0
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5.209.000</b>	<b>1.919</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.209.000</b>	<b>1.919</b>
	Aktiver bestemt for salg	50.819.301	56.778
	<b>Varebeholdninger</b>	<b>50.819.301</b>	<b>56.778</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	100.000	100
	Andre tilgodehavender	1.582.108	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.682.108</b>	<b>100</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>52.501.409</b>	<b>56.878</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>57.710.409</b>	<b>58.798</b>

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	126.000	126
	Overført resultat	-20.190.657	1.200
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-20.064.657</b>	<b>1.326</b>
	Hensættelser til udskudt skat	0	229
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>0</b>	<b>229</b>
	Kreditinstitutter	3.126.681	4.420
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.126.681</b>	<b>4.420</b>
	Kreditinstitutter	71.718.834	45.554
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	114.542	7.092
	Selskabsskat	0	176
	Anden gæld	2.815.008	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>74.648.384</b>	<b>52.822</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>77.775.065</b>	<b>57.242</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>57.710.409</b>	<b>58.798</b>
4	Usikkerhed ved fortsat drift		
5	Særlige forhold		
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitaloppgørelse**

---

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	126	1.200	1.326
Årets resultat	0	-21.391	-21.391
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>126</b>	<b>-20.191</b>	<b>-20.065</b>

Noter	2024 DKK	2023 1.000 DKK
-------	-------------	-------------------

---

## 1 Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 0 beskæftigede (sidste år 0).

## 2 Skat af årets resultat

Regulering af udskudt skat	-228.826	-78
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-228.826</b>	<b>-78</b>

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	0	0
--	---	---

## 4 Usikkerhed ved fortsat drift

På tidspunktet for aflæggelse af årsrapporten er der endnu ikke indgået aftale med banken om selskabets fortsatte finansiering. Ledelsen forventer på baggrund af de forhandlinger og tilkendegivelser der har været at der indgås aftale med banken om finansiering til færdiggørelse af igangværende byggeprojekter i indeværende år så dette kan afleveres til kunderne som forudsat. I forlængelse heraf forventer ledelsen også at der kan indgås en aftale med banken om en hel eller delvis akkordering af selskabets gæld. Der er pt usikkerhed om udfaldet af forhandlingerne med banken, da der ikke foreligger en aftale på tidspunktet for afslutning af årsrapporten. Fortsat drift er betinget af at disse forhandlinger falder positivt ud.

## 5 Særlige forhold

Årets resultat er påvirket af betydelige nedskrivninger af byggeprojekter med 19,7 mio. kr. og hensættelse til tab af tilgodehavender med 1,5 mio. kr.

Noter	2024	2023
	DKK	1.000 DKK

---

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for 3. mands banklån som pr. 31. december 2024 udgør i alt 12,4 mio. kr.

I forbindelse med selskabets søsterselskabs konkurs verserer en retssag, hvor kurator nedlægger påstand om omstødelse af en handel mellem de to selskaber. Selskabet har nedlagt påstand om frifindelse og selvstændig påstand om konkursboets betaling af erstatning for tab af omsætning pga manglende adgang til værksted mv. Ledelsen forventer at vinde sagen, men der er selvsagt usikkerhed om sagens udfald.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har til sikkerhed for kreditinstitut med mellemværende på 75 mio. kr. er der ved ejerpant-pantebrev på 42,8 mio. kr. givet pant i selskabets bygninger samt varebeholdninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 52.7 mio. kr.

Selskabet har endvidere etableret transport på 45,1 mio. kr. i specifikke servicekontrakter over for banken.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

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 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20 år	25 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 -7 år	0 %

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.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationsværdien, hvor denne er lavere. Eventuelle nedskrivninger til nettorealisationsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostprisen for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.