



Tlf.: 96 57 48 00
hobro@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Jeppe Aakjærs Vej 10
DK-9500 Hobro
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMMEN NORDVESTVEJ APS

ØLSVEJ 3, 9500 HOBRO

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2021 - 30. SEPTEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 2. marts 2023

Henrik Phørckzen Clausen

CVR-NR. 26 89 11 24

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. september 2022	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendommen Nordvestvej ApS Ølsvej 3 9500 Hobro
	CVR-nr.: 26 89 11 24 Stiftet: 28. november 2002 Kommune: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. september 2022
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. juli 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. september 2022.

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 13. februar 2023

Direktion:

Henrik Phørckzen Clausen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Ejendommen Nordvestvej ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Nordvestvej ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. september 2022 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 13. februar 2023

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.

Usædvanlige forhold

Selskabets regnskabsår strækker sig i år over 15 måneder, grundet ændring i fremtidig regnskabsperiode. Sammenligningstal er 12 måneder.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. SEPTEMBER

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.062.016	672.296
Personaleomkostninger.....	1	-325.498	-505.356
Af- og nedskrivninger.....		0	-10.647
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		140.000	260.000
DRIFTSRESULTAT		876.518	416.293
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	-27.347
Andre finansielle indtægter.....	2	207.747	153.631
Andre finansielle omkostninger.....	3	-156.073	-31.511
RESULTAT FØR SKAT		928.192	511.066
Skat af årets resultat.....	4	-49.975	-119.969
ÅRETS RESULTAT		878.217	391.097
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		6.700.000	22.100.000
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		0	-462.425
Overført resultat.....		-5.821.783	-21.246.478
I ALT		878.217	391.097

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		0	108.153
Investeringsjendomme.....		8.630.000	14.580.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	8.630.000	14.688.153
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	6.380.966
Finansielle anlægsaktiver.....	6	0	6.380.966
ANLÆGSAKTIVER.....		8.630.000	21.069.119
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		6.773.506	1.091.151
Andre tilgodehavender.....		21.998	8.462.411
Periodeafgrænsningsposter.....		12.466	0
Tilgodehavender.....		6.807.970	9.553.562
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		0	45.220
Værdipapirer.....		0	45.220
Likvide beholdninger.....		1.159	94.026
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		6.809.129	9.692.808
AKTIVER.....		15.439.129	30.761.927

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		475.524	6.297.307
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		6.700.000	22.100.000
EGENKAPITAL.....		7.675.524	28.897.307
Hensættelse til udskudt skat.....		851.720	987.579
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		851.720	987.579
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.327.571	0
Selskabsskat.....		185.834	0
Deposita.....		165.000	317.515
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	6.678.405	317.515
Gæld til realkreditinstitutter.....		148.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		23.500	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	385.128
Selskabsskat.....		52.602	52.602
Anden gæld.....		2.299	121.796
Periodeafgrænsningsposter.....		7.079	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		233.480	559.526
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		6.911.885	877.041
PASSIVER.....		15.439.129	30.761.927
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2021.....	500.000	6.297.307	22.100.000	28.897.307
Forslag til resultatdisponering.....		-5.821.783	6.700.000	878.217
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-22.100.000	-22.100.000
Egenkapital 30. september 2022.....	500.000	475.524	6.700.000	7.675.524

NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	2	
Løn og gager.....	310.061	489.198	
Andre omkostninger til social sikring.....	14.324	16.158	
Andre personaleomkostninger.....	1.113	0	
	325.498	505.356	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	173.673	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	34.074	153.631	
	207.747	153.631	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	29.301	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	156.073	2.210	
	156.073	31.511	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	185.834	52.602	
Regulering af udskudt skat.....	-135.859	67.367	
	49.975	119.969	
Materielle anlægsaktiver			5
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2021.....	118.801	10.474.807	
Afgang.....	-118.800	-4.505.774	
Kostpris 30. september 2022.....	1	5.969.033	
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....	10.647	0	
Opskrivninger 30. september 2022.....	10.647	0	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021.....	10.648	0	
Af- og nedskrivninger 30. september 2022.....	10.648	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2021.....	0	4.105.193	
Årets værdireguleringer.....	0	140.000	
Værdireguleringer solgte aktiver.....	0	-1.584.226	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2022.....	0	2.660.967	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022.....	0	8.630.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

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

	Boligejendomme
Dagsværdi 30. september 2022.....	8.630.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	140.000

Dagsværdi for boligejendommene i Hobro

Boligejendommene består af 2 udlejningsejendomme i centrum af Hobro. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav (normalindtjeningsmetoden).

Ved beregning er anvendt et afkast på 6,25% på boligejendommene. Kravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed, tomgang mv.

Normalindtjening for boligejendommene i Hobro er ca. 720 tkr.

Finansielle anlægsaktiver

6

	Kapitalandele i dattervirk- somheder
Kostpris 1. juli 2021.....	7.445.888
Afgang.....	-7.445.888
Kostpris 30. september 2022.....	0
Værdireguleringer 1. juli 2021.....	-1.064.922
Tilbageførsel af værdiregulering på afhændede aktiver.....	1.064.922
Værdireguleringer 30. september 2022.....	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022.....	0

Langfristede gældsforpligtelser

7

	30/9 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	6.475.571	148.000	5.725.571	0
Selskabsskat.....	238.436	52.602	0	0
Deposita.....	165.000	0	165.000	317.515
	6.879.007	200.602	5.890.571	317.515

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	8
Eventualforpligtelser Der er ingen eventualforpligtelser.	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.476 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 8.630 tkr.	9

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendommen Nordvestvej ApS for 2021/22 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. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

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.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele af dattervirksomheder overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

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

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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens 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 investeringsejendommens 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.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af 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, 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.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Andre værdipapirer måles til kostpris i det omfang en tilnærmet salgsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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