Nordhus ApS

c/o Steen Sønderby, Højmarkvej 26, 8270 Højbjerg

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 41 29 97 89

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 10/7 2025

Steen Sønderby
Dirigent

pwc

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Nordhus ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 10. juli 2025

Direktion

Rasmus Nørgaard
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Nordhus ApS

Konklusion

Det er vores 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 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Nordhus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 10. juli 2025

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Jakob Thisted Binder
statsautoriseret revisor
mne42816

Selskabsoplysninger

Selskabet	Nordhus ApS c/o Steen Sønderby Højmarkvej 26 8270 Højbjerg
	CVR-nr: 41 29 97 89
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
	Stiftet: 16. april 2020
	Regnskabsår: 5. regnskabsår
	Hjemstedskommune: Aarhus
Direktion	Rasmus Nørgaard
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 47 1780 København V

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Bruttoresultat før værdiregulering		**6.130.742**	**-3.026.733**
Værdiregulering af investeringsaktiver		57.151.430	0
Bruttoresultat efter værdiregulering		**63.282.172**	**-3.026.733**
Personaleomkostninger	3	-746.136	-1.378.809
Resultat før finansielle poster		**62.536.036**	**-4.405.542**
Finansielle indtægter		12.143	10.508
Finansielle omkostninger	4	-9.293.927	-6.516.104
Resultat før skat		**53.254.252**	**-10.911.138**
Skat af årets resultat	5	-8.579.785	0
Årets resultat		**44.674.467**	**-10.911.138**

Resultatdisponering

	2024	2023
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	44.674.467	-10.911.138
	44.674.467	**-10.911.138**

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Investeringsejendomme	6	212.389.306	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	127.547	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	7	0	100.276.840
Materielle anlægsaktiver		**212.516.853**	**100.276.840**
Anlægsaktiver		**212.516.853**	**100.276.840**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	6.277
Andre tilgodehavender		4.601.852	0
Tilgodehavender		**4.601.852**	**6.277**
Likvide beholdninger		**822.500**	**2.933.823**
Omsætningsaktiver		**5.424.352**	**2.940.100**
Aktiver		**217.941.205**	**103.216.940**

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Selskabskapital		100.000	100.000
Overført resultat		29.676.305	-14.998.162
Egenkapital		**29.776.305**	**-14.898.162**
Hensættelse til udskudt skat		8.579.785	0
Hensatte forpligtelser		**8.579.785**	**0**
Anden gæld		118.473.537	108.778.626
Langfristede gældsforpligtelser	8	**118.473.537**	**108.778.626**
Kreditinstitutter		55.091.475	1.068.411
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.887.682	5.947.815
Anden gæld	8	132.421	2.320.250
Kortfristede gældsforpligtelser		**61.111.578**	**9.336.476**
Gældsforpligtelser		**179.585.115**	**118.115.102**
Passiver		**217.941.205**	**103.216.940**
Going concern	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs-kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	100.000	-14.998.162	-14.898.162
Årets resultat	0	44.674.467	44.674.467
Egenkapital 31. december	**100.000**	**29.676.305**	**29.776.305**

Noter til årsregnskabet

1. Going concern

Selskabet er afhængig af få tilført yderligere likviditet for at kunne betale sine forpligtelser, som de forfalder. Derfor har selskabet modtaget en støtteerklæring fra ejer Doughnut Properties ApS, hvoraf det fremgår, at selskabet vil støtte selskabet økonomisk som minimum frem til 30. juni 2026, således at selskabet kan indfri sine forpligtelser rettidigt. Samlet vurderes selskabets økonomiske situation betryggende og årsrapporten er derfor aflagt efter going concern forudsætningen.

2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at investere i fast ejendom, drive investeringsaktivitet og konsulentvirksomhed samt anden virksomhed, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

3. Personaleomkostninger

	2024 DKK	2023 DKK
Lønninger	674.238	1.204.342
Pensioner	61.200	115.241
Andre omkostninger til social sikring	8.546	16.957
Andre personaleomkostninger	2.152	42.269
	746.136	**1.378.809**
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	**1**	**1**

4. Finansielle omkostninger

	2024 DKK	2023 DKK
Andre finansielle omkostninger	9.293.927	6.516.104
	9.293.927	**6.516.104**

5. Skat af årets resultat

	2024 DKK	2023 DKK
Årets udskudte skat	8.579.785	0
	8.579.785	**0**

6. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	100.276.840
Tilgang i årets løb	54.961.036
Kostpris 31. december	155.237.876
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets værdireguleringer	57.151.430
Værdireguleringer 31. december	57.151.430
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**212.389.306**

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

I 2024 har ledelsen besluttet at ændre anvendt regnskabspraksis fra kostpris med fradrag af- og nedskrivninger til dagsværdi som følge af selskabets investeringsejendom under udførelse har ændret status til færdigopført investeringsejendom.

Dagsværdien er opgjort på baggrund af en discounted cash flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagekonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i markedsrapporter og budgetter for ejendommen de kommende år. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagekonteres med en individuelt fastsat diskonteringssats.

Dagsværdien for Ejendom er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2024	2023
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	212.389.306	0
Værdiregulering, resultatopgørelse	57.151.430	0
Budgetperiode	5 år	
Stigning i markedsleje	5 %	
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0 %	
Ændring i driftsomkostninger	5 %	
Diskonteringsrente	3,25 %	

Noter til årsregnskabet

7. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, drifts-materiel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	0	100.276.840
Tilgang i årets løb	127.547	54.961.036
Afgang i årets løb	0	-155.237.876
Kostpris 31. december	127.547	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**127.547**	**0**

I 2024 har ledelsen besluttet at ændre anvendt regnskabspraksis fra kostpris med fradrag af- og nedskrivninger til dagsværdi som følge af selskabets investeringsejendom under udførelse har ændret status til færdigopført investeringsejendom.

8. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2024	2023
	DKK	DKK
Anden gæld		
Efter 5 år	118.473.537	108.778.626
Langfristet del	118.473.537	108.778.626
Øvrig kortfristet gæld	132.421	2.320.250
	118.605.958	**111.098.876**

9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Doughnut Properties ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nordhus ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

I 2024 har ledelsen besluttet at ændre regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme, da ledelsen vurderer, at dette giver et mere retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat. Tidligere år er investeringsejendomme målt til kostpris med fradrag a f akkumulerede af- og nedskrivninger. Fra og med regnskabsåret 2024 måles investeringsejendomme til dagsværdi. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal, da kostprisen i 2023 vurderes at være det bedste bud på dagsværdien.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

Bruttoresultat

Bruttoresultat opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med Doughnut Properties ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2024 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringssats og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.