
Norby Rental ApS

C/O Kjaergaard, M.P. Bruuns Gade 29, 8000 Aarhus

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 36 92 90 22

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 30/6 2025

Charlotte Kjærgaard
Norby
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10

Ledelsespåtegning

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

Aarhus C, den 30. juni 2025

Direktion

Søren Aage Kjærgaard
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Norby Rental ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Norby Rental ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 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.

Grundlag for konklusion

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 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.

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 væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Aarhus C, den 30. juni 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Steffen Damsgaard Sørensen

statsautoriseret revisor

mne35804

Selskabsoplysninger

Selskabet Norby Rental ApS
C/O Kjaergaard
M.P. Bruuns Gade 29
8000 Aarhus

CVR-nr: 36 92 90 22
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Aarhus

Direktion Søren Aage Kjærgaard

Revisor PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er renovering og opførsel af udlejningsejendomme

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på DKK 1.412.184, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en positiv egenkapital på DKK 4.133.396.

Fusion

Ledelsen har i regnskabsåret 2024 fusioneret AG 93 ApS og Grundtvigs Vej 18-24, Viby J. ApS med førstnævnte som den fortsættende virksomhed. Fusionen er gennemført som en skattefri fusion med virkning fra 1. januar 2024. Virksomhedssammenslutningen er gennemført ved anvendelse af sammenlægningsmetoden, dette betyder at sammenligningstallene er ligeledes tilpasset.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note vedr. indregning og måling af aktiverede udviklingsomkostninger. Herudover er der ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2024 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		639.442	765.178
Værdiregulering af investeringsaktiver		849.430	-1.463.030
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		1.488.872	-697.852
Finansielle indtægter		0	919
Finansielle omkostninger	2	-246.302	-238.280
Resultat før skat		1.242.570	-935.213
Skat af årets resultat	3	169.614	65.712
Årets resultat		1.412.184	-869.501
Resultatdisponering			
		2024	2023
		DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	2.500.000
Overført resultat		1.412.184	-3.369.501
		1.412.184	-869.501

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Investeringsejendomme		10.942.000	10.461.000
Materielle anlægsaktiver	4	10.942.000	10.461.000
Anlægsaktiver		10.942.000	10.461.000
Andre tilgodehavender		63.715	51.771
Periodeafgrænsningsposter		8.916	7.487
Tilgodehavender		72.631	59.258
Likvide beholdninger		409.356	2.599.750
Omsætningsaktiver		481.987	2.659.008
Aktiver		11.423.987	13.120.008

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Selskabskapital		60.000	251.000
Overført resultat		4.073.396	2.470.211
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	2.500.000
Egenkapital		4.133.396	5.221.211
Hensættelse til udskudt skat		61.219	308.658
Hensatte forpligtelser		61.219	308.658
Gæld til realkreditinstitutter		5.969.861	6.074.959
Langfristede gældsforpligtelser	5	5.969.861	6.074.959
Gæld til realkreditinstitutter	5	105.098	104.092
Leverandører af varer og tjenesteydelser		56.789	57.603
Gæld til tilknyttede virksomheder		503.313	488.475
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	11.631
Selskabsskat		77.825	340.086
Deposita		103.887	103.514
Anden gæld		412.599	409.779
Kortfristede gældsforpligtelser		1.259.511	1.515.180
Gældsforpligtelser		7.229.372	7.590.139
Passiver		11.423.987	13.120.008
Medarbejderforhold	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	2.214.840	0	2.264.840
Nettoeffekt som følge af fusion og virksomhedskøb efter sammenlægningsmetoden	10.000	446.372	2.500.000	2.956.372
Korrigeret egenkapital 1. januar	60.000	2.661.212	2.500.000	5.221.212
Betalt ordinært udbytte	0	0	-2.500.000	-2.500.000
Årets resultat	0	1.412.184	0	1.412.184
Egenkapital 31. december	60.000	4.073.396	0	4.133.396

Noter til årsregnskabet

1. Medarbejderforhold

Der har ikke udover direktionen været ansatte i årets løb.

2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder
Andre finansielle omkostninger

	2024	2023
	DKK	DKK
	24.752	12.482
	221.550	225.798
	246.302	238.280

3. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat
Årets udskudte skat
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år

	2024	2023
	DKK	DKK
	77.825	343.034
	-111.298	-408.746
	-136.141	0
	-169.614	-65.712

4. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	10.904.215
Afgang i årets løb	-166.216
Kostpris 31. december	10.737.999
Værdireguleringer 1. januar	-443.215
Årets værdireguleringer	849.430
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-202.214
Værdireguleringer 31. december	204.001
Regnskabsmæssig værdi 31. december	10.942.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Noter til årsregnskabet

Dagsværdien for beboelsesejendomme beliggende i Aarhus C er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	<u>2024</u>
	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	6.993.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	-1.239.000
Afkastkrav	4,19%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	5%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	15%
Driftsomkostninger i % af lejeindtægter	7%
Beboelsesejendommene er fuldt udlejet.	

Det gennemsnitlige afkastkrav for ejendommene udgør 4,19% pr. 31. december 2024 (2023: 4,13%). En forsøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med TDKK 746. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med TDKK 947.

Dagsværdien for beboelsesejendomme beliggende i Viby er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	<u>2024</u>
	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	3.949.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	2.088.430

Beboelsesejendommene er fuldt udlejet.

Det gennemsnitlige afkastkrav for ejendommene udgør 4,19% pr. 31. december 2024 (2023: 4,13%). Besiddelsen af denne ejendom er med henblik på salg, hvorfor egne frasolgte lejligheder samt lignende solgte ejendomme i perioden 2023-2024 ligeledes indgår i vurderingsgrundlaget.

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
5. 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:		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	5.375.698	5.608.991
Mellem 1 og 5 år	594.163	465.968
Langfristet del	5.969.861	6.074.959
Inden for 1 år	105.098	104.092
	6.074.959	6.179.051

	2024	2023
	DKK	DKK
6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Realkreditpantebreve på i alt TDKK 6.730 (31. december 2023: TDKK 6.730), der giver pant i investeringsejendomme med en samlet regnskabsmæssig værdi på DKK:	6.993.000	8.232.000

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for C. Norby Invest 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

7. Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i DKK.

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.

Virksomhedssammenslutninger

Ved koncerninterne virksomhedssammenlægninger anvendes sammenlægningsmetoden. Herved sammenlægges de to virksomheder til bogførte værdier, og der identificeres ikke forskelsbeløb. Eventuelle vederlag, som overstiger den bogførte værdi i den overtagne virksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen. Sammenlægningsmetoden gennemføres som om de to virksomheder altid har været sammenlagt ved tilretning af sammenligningstal.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Nettoomsætningen indeholder lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter, andre driftsindtægter, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Afkastbaseret model

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model og udgør den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning 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.

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