



Dansk Revision Skive
Registreret revisionsanpartsselskab
Reservevej 79
DK-7800 Skive
Skive@danskrevision.dk
www.danskrevision.dk
Telefon: +45 96 14 40 60
Telefax: +45 97 52 84 23
CVR: DK 25 17 27 95
Bank: 7890 2004643

Ejendomsselskabet Norgesvej ApS
Østergårdsvej 5 - 7, Dommerby
7840 Højslev

CVR-nummer 35256083

Årsrapport

1. oktober 2024 - 30. september 2025

doku

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
Den 20. november 2025

Steen Kjærgaard Pedersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ejendomsselskabet Norgesvej ApS

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet Norgesvej ApS
Østergårdsvej 5 - 7, Dommerby
7840 Højslev

Hjemstedskommune: Skive
CVR-nummer: 35256083
Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Direktion

Lars Knudgaard
Steen Kjærgaard Pedersen

Pengeinstitut

Sparekassen Danmark, Frederiksgade 6, 7800 Skive

Revisor

Dansk Revision Skive
Registreret revisionsanpartsselskab
Reservevej 79
7800 Skive

doku

Ejendomsselskabet Norgesvej ApS

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Ejendomsselskabet Norgesvej ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, 5. november 2025

Direktionen:

Lars Knudsgaard

Steen Kjærgaard Pedersen

doku

Ejendomsselskabet Norgesvej ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Norgesvej ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Norgesvej ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Skive, 5. november 2025

Dansk Revision Skive

Registreret revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 25172795

doku

Peter Rudbeck Jørgensen
Registreret revisor
mne16702

Ejendomsselskabet Norgesvej ApS

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af erhvervsjendomme og anden investering.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er påvirket af negativ værdiregulering på selskabets investeringsejendom.

Her ud over har selskabet fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for mindre tilfredsstillende.

doku

Ejendomsselskabet Norgesvej ApS

Note	Resultatopgørelse	2024/25 DKK	2023/24 1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september			
	Bruttofortjeneste	469.447	437
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-700.000	-1.098
	Resultat før finansielle poster	-230.553	-662
	Finansielle indtægter	0	0
	Finansielle omkostninger	-49.189	-65
	Resultat før skat	-279.742	-727
	Skat af årets resultat	62.000	160
	Årets resultat	-217.742	-567
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	-217.742	-567
	Resultatdisponering i alt	-217.742	-567
1	Antal beskæftigede		

doku

Ejendomsselskabet Norgesvej ApS

Note	Balance	2024/25 DKK	2023/24 1.000 DKK
	Aktiver pr. 30. september		
2	Investeringsejendomme	9.100.000	9.800
	Materielle anlægsaktiver	9.100.000	9.800
	Anlægsaktiver i alt	9.100.000	9.800
	Tilgodehavende skat	104.000	37
	Periodeafgrænsningsposter	2.745	3
	Tilgodehavender	106.745	40
	Likvide beholdninger	259.854	0
	Omsætningsaktiver i alt	366.599	40
	Aktiver i alt	9.466.599	9.840

doku

Ejendomsselskabet Norgesvej ApS

Note	Balance	2024/25 DKK	2023/24 1.000 DKK
Passiver pr. 30. september			
3	Virksomhedskapital	300.000	300
	Overført resultat	7.178.723	7.396
	Egenkapital i alt	7.478.723	7.696
	Hensættelser til udskudt skat	661.000	723
	Hensatte forpligtelser	661.000	723
	Kreditinstitutter	0	126
	Depositum og andre skyldige omkostninger	153.429	173
5	Selskabsskat	0	0
	Anden gæld	22.571	15
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.150.875	1.107
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.326.875	1.420
	Gældsforpligtelser i alt	1.326.875	1.420
	Passiver i alt	9.466.599	9.840
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

doku

Ejendomsselskabet Norgesvej ApS

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september			
Saldo primo	300	7.396	7.696
Årets resultat	0	-218	-218
Egenkapital ultimo	300	7.179	7.479

doku

Ejendomsselskabet Norgesvej ApS

Noter	2024/25 DKK	2023/24 1.000 DKK
1 Antal beskæftigede		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
2 Investeringsejendomme		
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-700.000	-1.098
Investeringsejendomme i alt	9.100.000	9.800

Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendom beliggende i Skive, som blev anskaffet i 2013. Ejendommen værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

Ejendommen består af 388 m² kontor og 1.815 m² lager på en grund på 5.500 m²

	2025	2024
Anvendt ekstern vurdering	Nej	Nej
Årlig leje pr. kvadratmeter	200 – 1.100	200 – 1.100
Udlejningsprocent, kontor	80	80
Udlejningsprocent, lager	80	80
Afkastkrav i %	7,50	7,50

Ledelsen har foretaget vurdering af selskabets ejendom under hensyntagen til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaftaler og renteniveau. Som følge af den generelle økonomiske situation i samfundet og ejendomsbranchen inden for handel med investeringsejendomme er der væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelse af ejendomme til markedsværdi.

Følsomhed ved ændringer i afkastkravet viser effekten på dagsværdien, egenkapitalen og dagsværdi pr. m² ved ændring i afkastprocenten i intervaller af hhv. +/- 0,50 procentpoint:

Ejendomsselskabet Norgesvej ApS

Noter	2024/25 DKK	2023/24 1.000 DKK
* 0,50% i opadgående retning betyder en påvirkning på dagsværdien på DKK 0,6 mio. i nedadgående retning.		
* 0,50% i nedadgående retning betyder en påvirkning på dagsværdien på DKK 0,7 mio. i opadgående retning.		
3 Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital, primo	300.000	300
Virksomhedskapital i alt	300.000	300
Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.		
5 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo	94	-1
Selskabsskat overført fra langfristet gæld	-37.000	46
Rentetillæg	76	0
Betalt restskat	-37.170	1
Skyldig skat tidligere år	-74.000	46
Betalt ordinær acontoskat	0	-39
Betalt frivillig acontoskat	0	-7
Skyldig skat indeværende år	0	-46
Overført til omsætningsaktiver	74.000	0
Selskabsskat i alt	0	0
6 Eventualforpligtelser		
Ingen.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ingen.		

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.

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".

Anvendt regnskabspraksis

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 finansiel 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien

Anvendt regnskabspraksis

reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

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 acontoskatte.

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.

For selskabets ejendom er den udskudte skat dog beregnet på grundlag værdireguleringerne og afskrivningerne.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Steen Kjærgaard Pedersen

STEEN K. PEDERSEN HOLDING ApS CVR: 28682182
Direktør
Serienummer: 1e8df5e3-ef30-44f9-a25d-a43d63650dd5
IP: 194.239.xxx.xxx
2025-11-20 08:39:21 UTC



Lars Knudsgaard

Direktør
Serienummer: 7cb5a544-8545-4b94-958a-3bb02acb9100
IP: 80.198.xxx.xxx
2025-11-20 09:03:31 UTC



Peter Lange Rudbeck Jørgensen

Registreret revisor
Serienummer: 086064d1-728e-4e29-9d57-746d7f36101a
IP: 93.162.xxx.xxx
2025-11-22 12:42:33 UTC



Steen Kjærgaard Pedersen

Dirigent
Serienummer: 2113924c-cc91-41e0-a268-3fd56c765f8d
IP: 212.10.xxx.xxx
2025-11-23 09:47:53 UTC



doku

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eu1.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af Penneo A/S. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.