

## **Ejendomsselskabet Norgesvej ApS**

**Østergårdsvej 5 - 7, Dommerby**

**7840 Højslev**

**CVR-nummer 35256083**

### **Årsrapport**

**1. oktober 2023 - 30. september 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. oktober 2024

---

Steen Kjærgaard Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsselskabet Norgesvej ApS  
Østergårdsvej 5 - 7, Dommerby  
7840 Højslev

Hjemstedskommune: Skive  
CVR-nummer: 35256083  
Regnskabsperiode: 1. oktober 2023 - 30. september 2024

### Direktion

Lars Knudsgaard  
Steen Kjærgaard Pedersen

### Pengeinstitut

Sparekassen Danmark, Frederiksgade 6, 7800 Skive

### Revisor

Dansk Revision Skive  
Registreret revisionsaktieselskab  
Reservevej 79  
7800 Skive

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, 21. oktober 2024

### Direktionen:

Lars Knudsgaard

Steen Kjærgaard Pedersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Ejendomsselskabet Norgesvej ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Norgesvej ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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, 21. oktober 2024

### Dansk Revision Skive

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 25172795

Peter Rudbeck Jørgensen

Registreret revisor

mne16702

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er påvirket af negativ værdiregulering på selskabets investeringsejendom.

Herudover 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.

Note	Resultatopgørelse	2023/24 DKK	2022/23 1.000 DKK
<b>Perioden 1. oktober - 30. september</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>436.539</b>	<b>851</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.098.485	-644
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-661.946</b>	<b>207</b>
	Finansielle indtægter	17	0
	Finansielle omkostninger	-64.862	-37
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-726.791</b>	<b>170</b>
1	Skat af årets resultat	160.000	-38
	<b>Årets resultat</b>	<b>-566.791</b>	<b>132</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	-566.791	132
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-566.791</b>	<b>132</b>
2	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2023/24 DKK	2022/23 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 30. september</b>			
3	Investeringsejendomme	9.800.000	10.800
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>9.800.000</b>	<b>10.800</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.800.000</b>	<b>10.800</b>
	Tilgodehavende skat	37.000	1
	Andre tilgodehavender	0	62
	Periodeafgrænsningsposter	2.666	2
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>39.666</b>	<b>66</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>39.666</b>	<b>66</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>9.839.666</b>	<b>10.866</b>

Note	Balance	2023/24 DKK	2022/23 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 30. september</b>			
4	Virksomhedskapital	300.000	300
	Overført resultat	7.396.465	7.963
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.696.465</b>	<b>8.263</b>
	Hensættelser til udskudt skat	723.000	883
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>723.000</b>	<b>883</b>
5	Selskabsskat	0	46
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>0</b>	<b>46</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	0	438
	Kreditinstitutter	125.630	8
	Depositum og andre skyldige omkostninger	172.739	160
6	Selskabsskat	94	0
	Anden gæld	15.127	3
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.106.611	1.064
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.420.201</b>	<b>1.673</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.420.201</b>	<b>1.719</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>9.839.666</b>	<b>10.866</b>
7	Usikkerhed ved indregning og måling		
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

---

<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. oktober - 30. september			
Saldo primo	300	7.963	8.263
Årets resultat	0	-567	-567
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>300</b>	<b>7.396</b>	<b>7.696</b>

Noter	2023/24 DKK	2022/23 1.000 DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	85
Regulering af udskudt skat	-160.000	-47
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-160.000</b>	<b>38</b>

**2 Antal beskæftigede**

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

**3 Investeringsejendomme**

Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-1.098.485	-644
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>9.800.000</b>	<b>10.800</b>

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

	2024	2023
Anvendt ekstern vurdering	Nej	Nej
Årlig leje pr. kvadratmeter	200 – 1.100	200 – 1.100
Udlejningsprocent, kontor	80	100
Udlejningsprocent, lager	80	70
Afkastkrav i %	7,50	7,7

Noter	2023/24	2022/23
	DKK	1.000 DKK
<b>4 Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital, primo	300.000	300
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>300.000</b>	<b>300</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

<b>5 Selskabsskat</b>		
Selskabsskat, primo	46.294	87
Overført til kortfristet gæld	-46.294	-87
Skat af årets resultat	0	85
Betalt ordinær acontoskat	-37.000	-39
Overført til omsætningsaktiver	37.000	0
<b>Selskabsskat i alt</b>	<b>0</b>	<b>46</b>

<b>6 Selskabsskat</b>		
Selskabsskat, primo	-732	0
Selskabsskat overført fra langfristet gæld	46.294	87
Rentetillæg	50	0
Betalt restskat	682	0
Skyldig skat tidligere år	46.294	87
Betalt ordinær acontoskat	-39.000	-38
Betalt frivillig acontoskat	-7.200	-50
Skyldig skat indeværende år	-46.200	-88
Overført til omsætningsaktiver	0	1
<b>Selskabsskat i alt</b>	<b>94</b>	<b>0</b>

#### 7 Usikkerhed ved indregning og måling

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. m<sup>2</sup> ved ændring i afkastprocenten i intervaller af hhv. +/- 0,50 procentpoint:

Noter	2023/24	2022/23
	DKK	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.

## 8 Eventualforpligtelser

Ingen.

## 9 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 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

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

Investeringsjendomme 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 nominal 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 transactionsomkostninger. 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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

Direktør

Serienummer: 2113924c-cc91-41e0-a268-3fd56c765f8d

IP: 194.239.xxx.xxx

2024-10-29 10:38:43 UTC



## Steen Kjærgaard Pedersen

Ledelse og dirigent

Serienummer: 2113924c-cc91-41e0-a268-3fd56c765f8d

IP: 194.239.xxx.xxx

2024-10-29 10:38:43 UTC



## Lars Knudsgaard

Direktør

Serienummer: 7cb5a544-8545-4b94-958a-3bb02acb9100

IP: 2.104.xxx.xxx

2024-10-30 04:59:37 UTC



## Peter Lange Rudbeck Jørgensen

Registreret revisor

Serienummer: 086064d1-728e-4e29-9d57-746d7f36101a

IP: 93.162.xxx.xxx

2024-10-30 05:57:38 UTC



Penneo dokumentnøgle: 0HGEEQ-YLONO-NC1ET-SL22E-Q16ZA-8FLGE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**