

NOR & CS Investering & Ejendomsselskab ApS

Lille Slippe 2, Nordby, 6720 Fanø

Årsrapport for

2024

CVR-nr. 42 54 88 39

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. juni 2025.

Jørgen Makholm
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Selskabsoplysninger

- 4 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for NOR & CS Investering & Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nordby, den 10. juni 2025

Direktion

Carsten Ljørring Svoldgaard

Niels Orla Rasmussen

Jørgen Makholm

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i NOR & CS Investering & Ejendomsselskab ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for NOR & CS Investering & Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Esbjerg, den 10. juni 2025

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Alexander Hardy Josef Müller
Rasmussen
statsautoriseret revisor
mne24721

Selskabsoplysninger

Selskabet

NOR & CS Investering & Ejendomsselskab ApS
Lille Slippe 2
Nordby
6720 Fanø

CVR-nr.: 42 54 88 39

Regnskabsår: 1. januar 2024 - 31. december 2024
3. regnskabsår

Direktion

Carsten Ljørring Svoldgaard
Niels Orla Rasmussen
Jørgen Makhholm

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Edison Park 4
6715 Esbjerg N

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NOR & CS Investering & Ejendomsselskab ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Ændring i regnskabsmæssige skøn

Selskabet har på baggrund af en revurdering af ejendommens forventede levetid og den forventede tidsmæssige anvendelse samt baseret på fremtidige indtjeningsforventninger og ejendommens vedligeholdelsesmæssige tilstand ændret estimatet for ejendommens forventede brugstid. Den estimerede brugstid er således med virkning fra 1. januar 2024 ændret fra 30 til 50 år. Det ændrede skøn har medført en reduktion af afskrivningerne for 2024 med 62 t.kr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder forpagtningsindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Forpagtningsindtægter indeholder indtægter ved bortforpagtning af ejendom og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som indtægten vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration og lokaler.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftskomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bruttofortjeneste	235.777	330.405
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-129.260	-189.367
Driftsresultat	106.517	141.038
Øvrige finansielle omkostninger	-107.479	-153.647
Resultat før skat	-962	-12.609
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-962	-12.609
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-962	-12.609
Disponeret i alt	-962	-12.609

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	4.644.301	4.737.248
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	40.997	77.310
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.685.298</u>	<u>4.814.558</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>4.685.298</u>	<u>4.814.558</u>
Omsætningsaktiver		
Likvide beholdninger	<u>387.373</u>	<u>358.412</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>387.373</u>	<u>358.412</u>
Aktiver i alt	<u>5.072.671</u>	<u>5.172.970</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Passiver		
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	40.000	40.000
6 Overført resultat	-243.748	-242.786
Egenkapital i alt	-203.748	-202.786
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	2.003.806	2.108.637
8 Gæld til pengeinstitutter	691.058	703.577
9 Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.420.534	2.420.534
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.115.398	5.232.748
Kortfristet del af langfristet gæld	116.563	112.184
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Anden gæld	34.458	20.824
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	161.021	143.008
Gældsforpligtelser i alt	5.276.419	5.375.756
Passiver i alt	5.072.671	5.172.970
1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
2 Forudsætninger for fortsat drift		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Eventualposter		

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har bestået af ejendomsudlejning.

2. Forudsætninger for fortsat drift

Kapitalejerne har tilkendegivet at ville understøtte selskabet med den fornødne finansiering, indtil årsrapport for 2025 foreligger.

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2024	5.004.108	4.909.112
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>94.996</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>5.004.108</u>	<u>5.004.108</u>
Afskrivninger 1. januar 2024	-266.860	-113.808
Årets afskrivninger	<u>-92.947</u>	<u>-153.052</u>
Afskrivninger 31. december 2024	<u>-359.807</u>	<u>-266.860</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>4.644.301</u>	<u>4.737.248</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2024	<u>138.728</u>	<u>138.728</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>138.728</u>	<u>138.728</u>
Afskrivninger 1. januar 2024	-61.418	-25.103
Årets afskrivninger	<u>-36.313</u>	<u>-36.315</u>
Afskrivninger 31. december 2024	<u>-97.731</u>	<u>-61.418</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>40.997</u>	<u>77.310</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2024	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>
	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>

Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2024	-242.786	-230.177
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-962</u>	<u>-12.609</u>
	<u>-243.748</u>	<u>-242.786</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.108.637	2.211.445
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-104.831</u>	<u>-102.808</u>
	<u>2.003.806</u>	<u>2.108.637</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.563.452</u>	<u>1.676.778</u>
8. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	702.790	712.953
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-11.732</u>	<u>-9.376</u>
	<u>691.058</u>	<u>703.577</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>637.541</u>	<u>660.533</u>
9. Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt	2.420.534	2.420.534
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt	<u>2.420.534</u>	<u>2.420.534</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.420.534</u>	<u>2.420.534</u>

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 2.109 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 4.644 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 750 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ingen.