

**Nørager Sogns Beboerforenings Udviklingselskab ApS**  
Keld Pedersen, Skovgårdevej 4, 8961 Allingåbro

CVR-nr. 13 64 23 89

**Årsrapport**  
**2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. juni 2024.

---

Keld Lykke Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Nørager Sogns Beboerforenings Udviklingselskab 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allingåbro, den 21. juni 2024

### Direktion

Keld Lykke Pedersen

### Bestyrelse

Trine Fisker  
formand

Heidi Karina Pasciak

Anne Birgitte Busck

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til anpartshaverne i Nørager Sogns Beboerforenings Udviklingsselskab ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nørager Sogns Beboerforenings Udviklingsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 revisionen af årsregnskabet

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 årsregnskabet, 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.
- 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

I tilknytning til vores revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Silkeborg, den 21. juni 2024

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Tom Østergaard

statsautoriseret revisor  
mne32096

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Nørager Sogns Beboerforenings Udviklingselskab ApS Keld Pedersen Skovgårdevej 4 8961 Allingåbro  CVR-nr.: 13 64 23 89 Stiftet: 1. november 1989 Hjemsted: Norddjurs Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Trine Fisker, formand Heidi Karina Pasciak Anne Birgitte Busck
<b>Direktion</b>	Keld Lykke Pedersen
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Ballevej 2 B 8600 Silkeborg
<b>Bankforbindelser</b>	Djurslands Bank A/S Hovedgaden 8 8961 Allingåbro

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabet er omfattet af selskabsloven § 119 om kapitaltab, idet selskabet har tabt mere end 50 % af kapitalen.

Nørager Sogns Beboerforening tiltræder overfor øvrige kreditorer med tilgodehavende på 805.007 kr., og Djursland Bank har oplyst, at mellemværende ikke vil kræves indfriet.

Likviditetsoverskuddet for de følgende år forventes at blive ca. 50.000 kr. pr. år.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Nørager Sogns Beboerforenings Udviklingselskab 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.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

### 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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid.

	Brugstid
Bygninger	30 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>77.478</b>	<b>81.466</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-6.180	-12.957
<b>Driftsresultat</b>	<b>71.298</b>	<b>68.509</b>
Andre finansielle indtægter	0	2.735
2 Øvrige finansielle omkostninger	-39.181	-39.761
<b>Resultat før skat</b>	<b>32.117</b>	<b>31.483</b>
3 Skat af årets resultat	-7.065	-6.926
<b>Årets resultat</b>	<b>25.052</b>	<b>24.557</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	25.052	24.557
<b>Disponeret i alt</b>	<b>25.052</b>	<b>24.557</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Grunde og bygninger	<u>454.305</u>	<u>460.485</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>454.305</u>	<u>460.485</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>454.305</u></b>	<b><u>460.485</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>176.987</u>	<u>99.509</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>176.987</u></b>	<b><u>99.509</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>631.292</u></b>	<b><u>559.994</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		2023	2022
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-378.624	-403.676
<b>Egenkapital i alt</b>		<u><b>-253.624</b></u>	<u><b>-278.676</b></u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat		69.909	62.844
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>69.909</b></u>	<u><b>62.844</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
Anden gæld		805.007	765.826
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>805.007</u>	<u>765.826</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>815.007</b></u>	<u><b>775.826</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>631.292</b></u>	<u><b>559.994</b></u>

- 1 Usikkerhed om going concern
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	-428.233	-303.233
Årets overførte overskud eller underskud	0	24.557	24.557
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	-403.676	-278.676
Årets overførte overskud eller underskud	0	25.052	25.052
	<b>125.000</b>	<b>-378.624</b>	<b>-253.624</b>

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabet er omfattet af selskabslovens § 119 om kapitaltab, idet selskabet har tabt mere end 50 % af kapitalen.

Nørager Sogns Beboerforening tilbagetræder overfor øvrige kreditorer med tilgodehavendet på 805.007 kr., og Djurslands Bank har oplyst, at mellemværendet ikke vil kræves indfriet.

Likviditetsoverskuddet for de følgende år forventes at blive på ca. 50.000 kr. pr. år.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	39.181	39.761
	<b>39.181</b>	<b>39.761</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	7.065	6.926
	<b>7.065</b>	<b>6.926</b>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	795.703	795.703
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>795.703</b>	<b>795.703</b>
Af- og nedskrivninger primo	-335.218	-322.261
Årets af-/nedskrivninger	-6.180	-12.957
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-341.398</b>	<b>-335.218</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>454.305</b>	<b>460.485</b>



## Noter

---

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Djurslands Bank og Nørager Beboerforening, er der stillet følgende sikkerheder:

Nom. 1.000.000 kr. ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 1A, Nørager by, Nørager, bogført værdi 454.305 kr.

## Keld Lykke Pedersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Keld Lykke Pedersen

Direktør

ID: 77522771-c225-4542-a827-86edb1e8c3c2

Tidspunkt for underskrift: 24-06-2024 kl.: 23:17:23

Underskrevet med MitID



## Trine Fisker

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Trine Fisker

Bestyrelsesformand

ID: 1e700a5a-a37f-4d6a-b5e0-b7d3aeaf06d1

Tidspunkt for underskrift: 21-06-2024 kl.: 15:53:30

Underskrevet med MitID



## Heidi Karina Pasciak

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Heidi Karina Pasciak

Bestyrelsesmedlem

ID: 67ddd73a-70e8-4db7-94b8-87a69eea9771

Tidspunkt for underskrift: 23-06-2024 kl.: 16:02:45

Underskrevet med MitID



## Anne Birgitte Busck

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anne Birgitte Busck

Bestyrelsesmedlem

ID: e2828212-5bcf-47ca-a22b-545710143601

Tidspunkt for underskrift: 23-06-2024 kl.: 11:27:26

Underskrevet med MitID



## Tom Østergaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Tom Østergaard

Revisor

ID: 12ac9d5f-4588-40fe-8a28-541702ee17e8

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 25-06-2024 kl.: 07:21:39

Underskrevet med MitID



## Keld Lykke Pedersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Keld Lykke Pedersen

Dirigent

ID: 77522771-c225-4542-a827-86edb1e8c3c2

Tidspunkt for underskrift: 25-06-2024 kl.: 16:08:35

Underskrevet med MitID

