

# Nørgaard Ejendomsselskab ApS

Restrup Skovvej 36, 9240 Nibe  
CVR-nr. 31 06 46 00

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 08.11.23

Mike Nørgaard Kristensen  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 19

---

---

**Selskabet**

---

Nørgaard Ejendomsselskab ApS  
Restrup Skovvej 36  
9240 Nibe  
Telefon: 98 34 10 11  
Hjemsted: Nibe  
CVR-nr.: 31 06 46 00  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

Mike Nørgaard Kristensen  
Allan Nørgaard Kristensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 for Nørgaard Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nibe, den 1. august 2023

**Direktionen**

Mike Nørgaard Kristensen

Allan Nørgaard Kristensen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i Nørgaard Ejendomsselskab ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nørgaard Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23, 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. 30.06.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 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.

#### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i årsregnskabet, hvori ledelsen har anført forudsætninger for selskabets fortsatte drift, og dermed begrundet hvorfor selskabets årsregnskab er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og valget af regnskabsprincip. Vores konklusion er derfor ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 selskabet, 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.

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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

Aalborg, den 1. august 2023

**Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Karin German Jensen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne41306

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at drive handels-, finansierings- og investeringsvirksomheder, herunder køb, salg og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.22 - 30.06.23 udviser et resultat på DKK -52.660 mod DKK 299.235 for tiden 01.07.21 - 30.06.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.010.597.

*Væsentlig usikkerhed om fortsat drift*

Selskabet har realiseret et underskud i 2022/23 som udgør t.DKK 53 efter skat, og nærværende kan primært henføres til at investeringsejendom ikke er afhændet, hvorfor selskabets ledelse har valgt at påbegynde udlejning af ejendommen således selskabets indtjening og dermed likviditetsmæssige situation forbedres. Selskabets ledelse har derfor aflagt årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>108.929</b>	<b>152.790</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	272.590
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>108.929</b>	<b>425.380</b>
Finansielle indtægter	0	14.563
Finansielle omkostninger	-175.845	-119.065
<b>Resultat før skat</b>	<b>-66.916</b>	<b>320.878</b>
Skat af årets resultat	14.256	-21.643
<b>Årets resultat</b>	<b>-52.660</b>	<b>299.235</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-52.660	299.235
<b>I alt</b>	<b>-52.660</b>	<b>299.235</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.23	30.06.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	5.261.152	4.994.016
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.261.152</b>	<b>4.994.016</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.261.152</b>	<b>4.994.016</b>
	Tilgodehavende selskabsskat	19.010	5.010
	Andre tilgodehavender	0	7.000
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>19.010</b>	<b>12.010</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>19.010</b>	<b>12.010</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.280.162</b>	<b>5.006.026</b>

<b>PASSIVER</b>		30.06.23	30.06.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	885.597	938.257
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.010.597</b>	<b>1.063.257</b>
	Hensættelser til udskudt skat	255.019	269.275
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>255.019</b>	<b>269.275</b>
4	Gæld til realkreditinstitutter	557.139	612.338
4	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.586.156	2.634.622
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.143.295</b>	<b>3.246.960</b>
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	132.600	161.600
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	558.954	146.035
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	13.550
	Selskabsskat	0	20.640
	Anden gæld	179.697	84.709
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>871.251</b>	<b>426.534</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.014.546</b>	<b>3.673.494</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>5.280.162</b>	<b>5.006.026</b>

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.07.22 - 30.06.23		
Saldo pr. 01.07.22	125.000	938.257
Forslag til resultatdisponering	0	-52.660
Saldo pr. 30.06.23	125.000	885.597

## 1. Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Selskabet har realiseret et underskud i 2022/23 som udgør t.DKK 53 efter skat, og nærværende kan primært henføres til at investeringsejendom ikke er afhændet, hvorfor selskabets ledelse har valgt at påbegynde udlejning af ejendommen således selskabets indtjening og dermed likviditetsmæssige situation forbedres. Selskabets ledelse har derfor aflagt årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

## 2. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Gevinst ved salg af investeringsejendom	Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	0	272.590

**3. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.07.22	4.442.121
Tilgang i året	267.136
Kostpris pr. 30.06.23	4.709.257
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.22	551.895
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.23	551.895
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.23	5.261.152

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.23	Gæld i alt 30.06.22
Gæld til realkreditinstitutter	54.800	337.939	611.939	666.738
Gæld til øvrige kreditinstitutter	77.800	2.274.956	2.663.956	2.741.822
I alt	132.600	2.612.895	3.275.895	3.408.560

## 5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 30.06.23	5.261.152	5.261.152
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0	0

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdi er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.kr. 225 og et afkastkrav på 5-6%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

En forøgelse af afkastkravet på 0,25%-pont vil medføre en samlet reduktion af den beregnede dagsværdi på t.kr. 141.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendomme.

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 30.06.23.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 611 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 5.261.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.198, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 5.261.

## 8. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.



**8. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Investeringsejendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.