

# Nørgaard Ejendomsselskab ApS

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

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 27.08.24

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**

---

Allan Nørgaard Kristensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 for Nørgaard Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nibe, den 27. august 2024

**Direktionen**

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 01.07.23 - 30.06.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om 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. 30.06.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 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 om 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 lovgivningen.

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 27. august 2024

**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 01.07.23 - 30.06.24 udviser et resultat på DKK -553.601 mod DKK -52.660 for tiden 01.07.22 - 30.06.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 456.996.

#### *Væsentlig usikkerhed om fortsat drift*

Selskabet har realiseret et underskud i 2023/24 som udgør t.DKK 554 efter skat, og der er indregnet værdiregulering af investeringsejendomme som påvirker resultatet negativt. Endvidere er en udlejningsejendom først udlejet ultimo regnskabsåret, hvilket har påvirket indtjeningen og dermed den likviditetsmæssige situation. Endvidere har kapitalejer tilkendegivet at de ikke vil kræve deres mellemværende indfriet det kommende regnskabsår. Selskabets ledelse har derfor aflagt årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



| Note                                   |  | 2023/24<br>DKK  | 2022/23<br>DKK |
|--|--|-----------------|----------------|
|  | <b>Bruttofortjeneste</b>                     | <b>85.137</b>   | <b>108.929</b> |
|  | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | -551.895        | 0              |
|  | <b>Resultat af primær drift</b>              | <b>-466.758</b> | <b>108.929</b> |
| 2                                      | Finansielle omkostninger                     | -238.312        | -175.845       |
|  | <b>Resultat før skat</b>                     | <b>-705.070</b> | <b>-66.916</b> |
|  | Skat af årets resultat                       | 151.469         | 14.256         |
|  | <b>Årets resultat</b>                        | <b>-553.601</b> | <b>-52.660</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |  |                 |                |
|  | Overført resultat                            | -553.601        | -52.660        |
|  | <b>I alt</b>                                 | <b>-553.601</b> | <b>-52.660</b> |

| <b>AKTIVER</b> |                                       | 30.06.24         | 30.06.23         |
|----------------|---------------------------------------|------------------|------------------|
|                |                                       | DKK              | DKK              |
| Note           |                                       |                  |                  |
|                | Investeringsjendomme                  | 4.834.257        | 5.261.152        |
| 3              | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> | <b>4.834.257</b> | <b>5.261.152</b> |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>            | <b>4.834.257</b> | <b>5.261.152</b> |
|                | Tilgodehavende selskabsskat           | 14.000           | 19.010           |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>          | <b>14.000</b>    | <b>19.010</b>    |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>        | <b>14.000</b>    | <b>19.010</b>    |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                  | <b>4.848.257</b> | <b>5.280.162</b> |

|  | 30.06.24         | 30.06.23         |
|--|------------------|------------------|
| Note   | DKK              | DKK              |
| <b>PASSIVER</b>                                      |                  |                  |
| Selskabskapital                                      | 125.000          | 125.000          |
| Overført resultat                                    | 331.996          | 885.597          |
| <b>Egenkapital i alt</b>                             | <b>456.996</b>   | <b>1.010.597</b> |
| Hensættelser til udskudt skat                        | 103.550          | 255.019          |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                  | <b>103.550</b>   | <b>255.019</b>   |
| 4 Gæld til realkreditinstitutter                     | 2.764.934        | 557.139          |
| 4 Gæld til øvrige kreditinstitutter                  | 0                | 2.586.156        |
| 4 Gæld til tilknyttede virksomheder                  | 244.708          | 0                |
| 4 Anden gæld   | 415.924          | 0                |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>         | <b>3.425.566</b> | <b>3.143.295</b> |
| 4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 98.545           | 132.600          |
| Gæld til øvrige kreditinstitutter                    | 564.159          | 558.954          |
| Anden gæld   | 199.441          | 179.697          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>         | <b>862.145</b>   | <b>871.251</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                      | <b>4.287.711</b> | <b>4.014.546</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                                | <b>4.848.257</b> | <b>5.280.162</b> |

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

| Beløb i DKK                                  | Selskabskapital | Overført resultat |
|--|-----------------|-------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.07.23 - 30.06.24 |                 |                   |
| Saldo pr. 01.07.23                           | 125.000         | 885.597           |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | -553.601          |
| Saldo pr. 30.06.24                           | 125.000         | 331.996           |

## 1. Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Selskabet har realiseret et underskud i 2023/24 som udgør t.DKK 554 efter skat, og der er indregnet værdiregulering af investeringsejendomme som påvirker resultatet negativt. Endvidere er en udlejningsejendom først udlejet ultimo regnskabsåret, hvilket har påvirket indtjeningen og dermed den likviditetsmæssige situation. Endvidere har kapitalejer tilkendegivet at de ikke vil kræve deres mellemværende indfriet det kommende regnskabsår. Selskabets ledelse har derfor aflagt årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift

|  | 2023/24<br>DKK | 2022/23<br>DKK |
|--|----------------|----------------|
| <b>2. Finansielle omkostninger</b>             |                |                |
| Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder | 5.758          | 0              |
| Renteomkostninger i øvrigt                     | 225.238        | 173.456        |
| Øvrige finansielle omkostninger                | 7.316          | 2.389          |
| Øvrige finansielle omkostninger                | 232.554        | 175.845        |
| I alt  | 238.312        | 175.845        |

**3. Materielle anlægsaktiver**

| Beløb i DKK                        | Investerings-<br>ejendomme |
|------------------------------------|----------------------------|
| Kostpris pr. 01.07.23              | 4.709.257                  |
| Tilgang i året                     | 125.000                    |
| Kostpris pr. 30.06.24              | 4.834.257                  |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.24 | 4.834.257                  |

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

| Beløb i DKK                       | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>30.06.24 | Gæld i alt<br>30.06.23 |
|-----------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter    | 98.545              | 2.418.254              | 2.863.479              | 611.939                |
| Gæld til øvrige kreditinstitutter | 0                   | 0                      | 0                      | 2.663.956              |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 0                   | 244.708                | 244.708                | 0                      |
| Anden gæld                        | 0                   | 415.924                | 415.924                | 0                      |
| I alt                             | 98.545              | 3.078.886              | 3.524.111              | 3.275.895              |

## 5. Oplysninger om dagsværdi

| Beløb i DKK  | Investerings-<br>ejendomme |
|--|----------------------------|
| Dagsværdi pr. 30.06.24   | 4.834.257                  |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | -551.895                   |

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdi er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.kr. 200 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. 106.

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

## 6. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet Duedal Invest ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.929 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 4.834.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.198, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 4.834.

## 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 og ejendomsomkostninger 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.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.



**8. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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.

**Af- og nedskrivninger**

Investeringssejendomme 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 rentekomkostninger 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme 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 salgsmæssige omkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Aktuelle og udskudte skatter

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

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.

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.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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 finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.