



# RSM

**RSM Danmark**

Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Frugtparken 3  
7800 Skive

T +45 96 83 33 33

CVR nr. 25 49 21 45

skive@rsm.dk  
www.rsm.dk

# K/S Gi Norddorf

Birkebakken 78, 3460 Birkerød

CVR-nr. 31 07 19 09

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. juni 2024.

---

Karsten Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for K/S Gi Norddorf.

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.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 20. juni 2024

### Direktion

Anne Frølich

### Bestyrelse

Bo Friis Nielsen

Karsten Nielsen

Anne Frølich

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kommanditisterne i K/S Gi Norddorf

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Gi Norddorf for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 Deres 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, De 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, den 20. juni 2024

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

**Per Bonnevie**

statsautoriseret revisor  
mne29476

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Gi Norddorf Birkebakken 78 3460 Birkerød
	CVR-nr.: 31 07 19 09
	Stiftet: 13. november 2007
	Hjemsted: Rudersdal
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Bo Friis Nielsen Karsten Nielsen Anne Frølich
<b>Direktion</b>	Anne Frølich
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet, FE Norddorf ApS
<b>Revisor</b>	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Frugtparken 3 7800 Skive

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets formål er at købe og drive en udlejningsejendom beliggende Bräatlun 6, 25946 Norddorf, Tyskland.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -21 t.kr. mod 63 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -616 t.kr. mod -500 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Gi Norddorf 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta måles til kursen på transaktionsdagen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttotab**

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

#### **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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

#### **Skat af årets resultat**

Da selskabets driftsform gør, at selskabet ikke er selvstændig skattepligtig, indregnes der ikke skatter i selskabets årsrapport.

### 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.

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	40 %

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 salgsomkostninger 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 nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Gældsforpligtelser

Øvrige 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>Bruttotab</b>	<b>-20.867</b>	<b>63.211</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-221.902	-221.902
<b>Driftsresultat</b>	<b>-242.769</b>	<b>-158.691</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-373.202	-341.106
<b>Årets resultat</b>	<b>-615.971</b>	<b>-499.797</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-615.971	-499.797
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-615.971</b>	<b>-499.797</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	<u>17.724.853</u>	<u>16.938.378</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.724.853</u>	<u>16.938.378</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>17.724.853</u></b>	<b><u>16.938.378</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Krav på indbetaling af virksomhedskapital	<u>493.832</u>	<u>345.929</u>
Tilgodehavender i alt	<u>493.832</u>	<u>345.929</u>
Likvide beholdninger	<u>765</u>	<u>324.593</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>494.597</u></b>	<b><u>670.522</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>18.219.450</u></b>	<b><u>17.608.900</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
2	Virksomhedskapital	24.389.390	23.221.390
3	Overført resultat	-18.946.605	-18.330.634
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>5.442.785</u></b>	<b><u>4.890.756</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til pengeinstitutter	12.083.178	12.142.130
	Anden gæld	137.664	137.983
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.220.842</u>	<u>12.280.113</u>
4	Kortfristet del af langfristet gæld	396.000	396.000
	Gæld til pengeinstitutter	119.534	1.511
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	30.000
	Anden gæld	10.289	10.520
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>555.823</u>	<u>438.031</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>12.776.665</u></b>	<b><u>12.718.144</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>18.219.450</u></b>	<b><u>17.608.900</u></b>
<b>5</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	2023	2022
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	373.202	341.106
	<b>373.202</b>	<b>341.106</b>
<b>2. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2023	23.221.391	23.147.029
Årets indbetalinger	1.167.999	74.361
	<b>24.389.390</b>	<b>23.221.390</b>
Selskabets grundkapital udgør 100 andele af kr. 190.000 i alt kr. 19.000.000.		
Hver andel er lodtager i kommanditselskabets aktiver, passiver og driftsresultat med 1/100.		
Komplementaren FE Norddorf ApS hæfter med hele sin formue for kommanditselskabets gæld.		
Kommanditisterne hæfter hver især for kommanditselskabets gæld. Den maksimale hæftelse pr. andel udgør ifølge vedtægternes § 6 kr. 190.000 med fradrag af kontante indbetalinger på andelen og med tillæg af et i selskabet eventuelt henlagt overskud.		
Endvidere hæfter hver kommanditist ifølge vedtægternes § 6 direkte, ubegrænset, personligt og solidarisk med de øvrige kommanditister for gæld til pengeinstitutter og andre långivere. Der kan dog forekomme særskilte aftaler med de enkelte pengeinstitutter.		
<b>3. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2023	-18.330.634	-17.830.837
Årets overførte overskud eller underskud	-615.971	-499.797
	<b>-18.946.605</b>	<b>-18.330.634</b>

## Noter

---

### 4. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 31/12 2023</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2023</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til pengeinstitutter	12.479.178	396.000	12.083.178	10.162.000
Anden gæld	137.664	0	137.664	137.664
	<b><u>12.616.842</u></b>	<b><u>396.000</u></b>	<b><u>12.220.842</u></b>	<b><u>10.299.664</u></b>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 12.479 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 17.724 t.kr.