

Ejendomsselskabet Norgesvej ApS

Østergårdsvej 5 - 7, Dommerby


7840 Højslev

CVR-nummer 35256083

Årsrapport

1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 5.12.2016



Lars Knudsgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet Norgesvej ApS
Østergårdsvej 5 - 7, Dommerby
7840 Højslev

Hjemstedskommune: Skive
CVR-nummer: 35256083
Regnskabsperiode: 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Direktion

Lars Knudsgaard
Steen Kjærgaard Pedersen

Pengeinstitut

Salling Bank A/S

Revisor

Dansk Revision Skive
Registreret revisionsaktieselskab
Reservevej 79
7800 Skive

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Ejendomsselskabet Norgesvej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, 28. november 2016

Direktionen:


Lars Knudsgaard


Steen Kjærgaard Pedersen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Norgesvej ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Norgesvej ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret %A1 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skive, 28. november 2016

Dansk Revision Skive

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 25172795



Peter Rudbeck Jørgensen

Registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommenes dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuselejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Diskonteringsfaktoren er fastsat som svarende til en forrentningsprocent på 8%

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes driftsresultat.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investeringsejendommene er indregnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Note	Resultatopgørelse	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september			
	Bruttofortjeneste	1.126.192	1.107
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-128.559	-416
	Resultat før finansielle poster	997.633	691
	Finansielle indtægter	0	3
2	Finansielle omkostninger	-175.146	-491
	Resultat før skat	822.487	202
3	Skat af årets resultat	-209.232	-104
	Årets resultat	613.255	98
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	613.255	98
	Resultatdisponering i alt	613.255	98

Note	Balance	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. september			
	Investeringsejendomme	13.850.000	13.850
	Materielle anlægsaktiver	13.850.000	13.850
	Anlægsaktiver i alt	13.850.000	13.850
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	22.208	65
	Andre tilgodehavender	31.229	75
	Periodeafgrænsningsposter	2.421	2
	Tilgodehavender	55.859	143
	Likvide beholdninger	0	189
	Omsætningsaktiver i alt	55.859	332
	Aktiver i alt	13.905.859	14.182

Note	Balance	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. september		
	Virksomhedskapital	300.000	300
	Overført resultat	4.617.597	4.004
4	Egenkapital i alt	4.917.597	4.304
	Hensættelser til udskudt skat	892.693	836
	Hensatte forpligtelser	892.693	836
	Gæld til realkreditinstitutter	5.859.696	6.541
5	Selskabsskat	77.710	18
6	Langfristede gældsforpligtelser	5.937.406	6.559
	Gæld til realkreditinstitutter	846.141	838
	Kreditinstitutter	125.139	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	635.755	665
	Gæld til associerede virksomheder	426.731	410
7	Selskabsskat	18.448	154
	Anden gæld	105.949	414
	Kortfristede gældsforpligtelser	2.158.163	2.482
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	8.988.262	9.878
	Passiver i alt	13.905.859	14.182
8	Hovedaktivitet		
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015/16	2014/15	
	DKK	1.000 DKK	
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-578	
Dagsværdiregulering af gæld	-128.559	162	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt	-128.559	-416	
2 Finansielle omkostninger			
Renter mellemregning Knudsgaard Holding ApS	8.325	5	
Renter mellemregning Steen K. Pedersen Holding ApS	8.325	5	
Andre finansielle omkostninger	158.495	481	
Finansielle omkostninger i alt	175.146	491	
3 Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	116.710	18	
Regulering af udskudt skat	92.522	86	
Skat af årets resultat i alt	209.232	104	
4 Egenkapital	Virksom-	Overført	I alt
	hedskapi-	resultat	
	tal		
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	300	4.004	4.304
Årets resultat	0	613	613
Egenkapital ultimo	300	4.618	4.918
Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.			
5 Selskabsskat			
Selskabsskat, primo	18.448	158	
Overført til kortfristet gæld	-18.448	-158	
Skat af årets resultat	116.710	18	
Betalt frivillig acontoskat	-39.000	0	
Selskabsskat i alt	77.710	18	

Noter	2015/16	2014/15
	DKK	1.000 DKK
6 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	2.218.910	3.095
7 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo	154.378	0
Selskabsskat overført fra langfristet gæld	18.448	158
Rentetillæg	0	7
Betalt restskat	-154.378	0
Skyldig skat tidligere år	<u>18.448</u>	<u>164</u>
Betalt frivillig acontoskat	0	-10
Skyldig skat indeværende år	<u>0</u>	<u>-10</u>
Selskabsskat i alt	<u>18.448</u>	<u>154</u>
8 Hovedaktivitet		
Selskabets formål er udleje af erhvervsejendomme og anden investering.		
9 Eventualforpligtelser		
Ingen.		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpanterbreve i ejendommen med nom. DKK 7.595.000.		
Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 13.850.000.		