



Revisionscentret Ribe
Godkendt revisionsanpartsselskab

Industrivej 50
6760 Ribe

T 7542 0955

E info@reviribe.dk

W www.revisor.dk

CVR nr. 18 93 63 05

FSR - danske revisorer

Norvest Ejendom ApS
Nørregade 63
6740 Bramming

CVR nr. 36 39 32 70

Årsrapport for 1. juli 2022 – 30. juni 2023

Godkendt på generalforsamlingen den 20. december 2023

Som dirigent:

Frank Normann Andreasen

Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder

Tal med os

Indholdsfortegnelse

	<i>Side</i>
Ledelsespåtegning.....	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport.....	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for 1. juli 2022 – 30. juni 2023	8
Balance pr. 30. juni 2023.....	9 - 10
Noter.....	11 - 12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 – 30. juni 2023 for Norvest Ejendom 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. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 – 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at unklade revision for opfyldte.

Bramming, den 19. december 2023

Direktion:

Anne Louise Klindt Haaning

Frank Normann Andreasen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Norvest Ejendom ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Norvest Ejendom ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 – 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ribe, den 19. december 2023

Revisionscentret Ribe
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 18 93 63 05

Poul Hansen
registreret revisor
mne607

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom. Investeringsejendommen omfatter en boligejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne nettoomsætning samt eksterne omkostninger mv.

Lejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til ejendommenes drift.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunkt for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdier. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelse.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

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.

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 nettorealisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til den nominelle værdi.

Resultatopgørelse for 1. juli 2022 - 30. juni 2023

	<i>Note</i>	<i>Dette år</i>	<i>Sidste år</i>
BRUTTOFORTJENESTE		132.340	206.459
Dagsværdiregulering af investeringsejendom		-794.170	0
Andre finansielle indtægter		0	4.543
Andre finansielle omkostninger		<u>-44.617</u>	<u>-40.410</u>
RESULTAT FØR SKAT		-706.447	170.592
Skat af årets resultat		<u>142.336</u>	<u>-37.752</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>-564.111</u></u>	<u><u>132.840</u></u>
Forslag til resultatdisponering:			
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		<u>-564.111</u>	<u>132.840</u>
Disponeret i alt		<u><u>-564.111</u></u>	<u><u>132.840</u></u>

Balance pr. 30. juni 2023

	<i>Note</i>	<i>Dette år</i>	<i>Sidste år</i>
<u>AKTIVER</u>			
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>			
Investeringsejendomme	1	<u>3.600.000</u>	<u>4.230.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>3.600.000</u>	<u>4.230.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>3.600.000</u>	<u>4.230.000</u>
 <u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>			
Tilgodehavender hos lejere		<u>2.924</u>	<u>783</u>
Tilgodehavender i alt		<u>2.924</u>	<u>783</u>
Likvide beholdninger		<u>200</u>	<u>200</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>3.124</u>	<u>983</u>
 AKTIVER I ALT		<u>3.603.124</u>	<u>4.230.983</u>

Balance pr. 30. juni 2023

	<i>Note</i>	<i>Dette år</i>	<i>Sidste år</i>
<u>PASSIVER</u>			
<u>EGENKAPITAL</u>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud		<u>553.729</u>	<u>1.117.840</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u><u>603.729</u></u>	<u><u>1.167.840</u></u>
<u>HENSATTE FORPLIGTELSER</u>			
Hensættelser til udskudt skat		<u>0</u>	<u>161.300</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		<u><u>0</u></u>	<u><u>161.300</u></u>
<u>GÆLDSFORPLIGTELSER</u>			
Gæld til realkreditinstitutter		2.486.373	2.500.780
Anden gæld		<u>6.964</u>	<u>25.752</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	2	<u><u>2.493.337</u></u>	<u><u>2.526.532</u></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	22.500	30.200
Gæld til pengeinstitutter		155.564	2.708
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.750	0
Selskabsskat		25.752	17.806
Anden gæld		<u>293.492</u>	<u>324.597</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u><u>506.058</u></u>	<u><u>375.311</u></u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u><u>2.999.395</u></u>	<u><u>2.901.843</u></u>
PASSIVER I ALT		<u><u>3.603.124</u></u>	<u><u>4.230.983</u></u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Noter

	<i>Dette år</i>	<i>Sidste år</i>
1. <u>INVESTERINGSEJENDOMME</u>		
Kostpris primo	3.475.539	3.475.539
Tilgang til kostpris	<u>164.170</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>3.639.709</u>	<u>3.475.539</u>
Værdireguleringer primo	754.461	754.461
Årets værdireguleringer	<u>-794.170</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer ultimo	<u>-39.709</u>	<u>754.461</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.600.000</u>	<u>4.230.000</u>

Boligejendommen består af en udlejningsejendom beliggende i det centrale Esbjerg, ejendommen blev anskaffet i 2015. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det anvendte driftsafkast er baseret på det kommende års huslejeindtægter med en 100% udlejningsprocent fratrukket skønnede driftsudgifter vedrørende ejendommen.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,25% som er fastlagt under hensynstagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Ændringer af afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Så fremt afkastkravet forhøjes med 0,25%, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen falde med 173 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 173 tkr.

Så fremt afkastkravet sænkes med 0,25%, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 190 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 190 tkr.

2. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE

Restgæld der forfalder til betaling efter 5 år:

Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.159.400</u>	<u>2.188.200</u>
I alt	<u>2.159.400</u>	<u>2.188.200</u>

Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder indenfor 1 år:

Gæld til realkreditinstitutter	16.500	24.200
Anden gæld	<u>6.000</u>	<u>6.000</u>
I alt	<u>22.500</u>	<u>30.200</u>

Noter

3. KONTRAKTLIGE FORPLIGTELSER OG EVENTUALPOSTER MV.

Ingen.

4. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 2.502.873 er der givet pant i grunde og bygninger. Hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør kr. 3.600.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på kr. 600.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.