

NOR & CS Investering & Ejendomsselskab ApS

Barkvej 2, 6720 Fanø

Årsrapport for

2021/22

CVR-nr. 42 54 88 39

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juni 2023.

Jørgen Makholm
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 16. juli 2021 - 31. december 2022

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 for NOR & CS Investering & Ejendomsselskab ApS.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 16. juli 2021 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nordby, den 1. juni 2023

Direktion

Carsten Ljørring Svoldgaard

Niels Orla Rasmussen

Jørgen Makholm

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i NOR & CS Investering & Ejendomsselskab ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for NOR & CS Investering & Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 16. juli 2021 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 16. juli 2021 - 31. december 2022 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.

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.

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 virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Esbjerg, den 1. juni 2023

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Alexander Hardy Josef Müller
Rasmussen
statsautoriseret revisor
mne24721

Selskabsoplysninger

Selskabet	NOR & CS Investering & Ejendomsselskab ApS Barkvej 2 6720 Fanø
	CVR-nr.: 42 54 88 39
	Regnskabsår: 16. juli 2021 - 31. december 2022 1. regnskabsår
Direktion	Carsten Ljørring Svoldgaard Niels Orla Rasmussen Jørgen Makholm
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har bestået af ejendomsudlejning og investering.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør -237.097 kr.

Selskabet har tabt over halvdelen af egenkapitalen som følge af ekstra omkostninger i opstartsåret. I de kommende år forventes investeringerne at give et positivt afkast, hvorfor egenkapitalen forventes reableret igennem indtjeningen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NOR & CS Investering & Ejendomsselskab ApS 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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

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 tilbageførslers 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 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 vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder forpagtningsindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Forpagtningsindtægter indeholder indtægter ved bortforpagtning af ejendom og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som indtægten vedrører.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration og lokaler.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

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

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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

	Brugstid
Bygninger	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

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.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	16/7 2021 - 31/12 2022
Bruttofortjeneste	121.682
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-142.991
Driftsresultat	-21.309
Øvrige finansielle omkostninger	-215.788
Resultat før skat	-237.097
Skat af årets resultat	0
Årets resultat	-237.097
Forslag til resultatdisponering:	
Disponeret fra overført resultat	-237.097
Disponeret i alt	-237.097

Balance

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>16/7 2021</u>
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	4.795.304	0
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	113.625	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.908.929</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>4.908.929</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		
Periodeafgrænsningsposter	15.838	0
Tilgodehavender i alt	<u>15.838</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>329.392</u>	<u>46.920</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>345.230</u>	<u>46.920</u>
Aktiver i alt	<u>5.254.159</u>	<u>46.920</u>

Balance

Passiver		
Note	<u>31/12 2022</u>	<u>16/7 2021</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	40.000	40.000
5 Overkurs ved emission	0	6.920
6 Overført resultat	-230.177	0
Egenkapital i alt	<u>-190.177</u>	<u>46.920</u>
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	2.211.445	0
8 Gæld til pengeinstitutter	697.395	0
9 Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.373.073	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.281.913</u>	<u>0</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	131.051	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	0
Anden gæld	21.372	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>162.423</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>5.444.336</u>	<u>0</u>
Passiver i alt	<u>5.254.159</u>	<u>46.920</u>
1 Kapitaltab		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Eventualposter		

Noter

1. Kapitaltab

Selskabet har tabt over halvdelen af egenkapitalen som følge af ekstra omkostninger i opstartsåret. I de kommende år forventes investeringerne at give et positivt afkast, hvorfor egenkapitalen forventes retableret igennem indtjeningen.

	<u>31/12 2022</u>	<u>16/7 2021</u>
2. Grunde og bygninger		
Tilgang i årets løb	4.909.112	0
Kostpris 31. december 2022	4.909.112	0
Årets afskrivninger	-113.808	0
Afskrivninger 31. december 2022	-113.808	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	4.795.304	0
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Tilgang i årets løb	138.728	0
Kostpris 31. december 2022	138.728	0
Årets afskrivninger	-25.103	0
Afskrivninger 31. december 2022	-25.103	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	113.625	0
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 16. juli 2021	40.000	0
Kontant kapitaludvidelse	0	40.000
	40.000	40.000
5. Overkurs ved emission		
Overkurs ved emission 16. juli 2021	6.920	0
Årets overkurs ved emission	0	6.920
Overført til overført resultat	-6.920	0
	0	6.920

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>16/7 2021</u>
6. Overført resultat		
Årets overførte overskud eller underskud	-237.097	0
Overført fra overkurs ved emission	6.920	0
	<u>-230.177</u>	<u>0</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.312.270	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-100.825	0
	<u>2.211.445</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.787.918</u>	<u>0</u>
8. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	727.621	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-30.226	0
	<u>697.395</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>567.399</u>	<u>0</u>
9. Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt	2.373.073	0
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt	<u>2.373.073</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.373.073</u>	<u>0</u>
10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 2.312 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 4.795 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 750 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger.		

Noter

11. **Eventualposter**
Eventualforpligtelser
Ingen.

Carsten Ljørring Svoldgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Carsten Ljørring Svoldgaard
Direktør
ID: e22cbf74-1881-4295-a08c-11316c43a54e
Tidspunkt for underskrift: 03-06-2023 kl.: 09:43:01
Underskrevet med MitID



Niels Orla Rasmussen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Niels Orla Rasmussen
Direktør
ID: 002f09fa-6fef-4c94-9a79-96bdd71ef17f
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2023 kl.: 15:17:20
Underskrevet med MitID



Jørgen Makhholm

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jørgen Makhholm
Direktør
ID: 54a91b59-93c1-4c4d-b3a5-bcf17ae18ff6
Tidspunkt for underskrift: 06-06-2023 kl.: 08:35:53
Underskrevet med MitID



Alexander Hardy Josef Müller Rasmussen

Navnet returneret af dansk NemID var:
"Alexander Hardy Josef Müller Rasmussen"
Revisor
ID: 1255072580640
CVR-match med dansk NemID
Tidspunkt for underskrift: 06-06-2023 kl.: 09:17:41
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jørgen Makhholm

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jørgen Makhholm
Dirigent
ID: 54a91b59-93c1-4c4d-b3a5-bcf17ae18ff6
Tidspunkt for underskrift: 06-06-2023 kl.: 09:19:38
Underskrevet med MitID

