

Nørre Langgade ApS

Fanøvej 3

8800 Viborg

CVR-nummer 39334542

Årsrapport

1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
Den 26. juni 2023

Benjamin Lambert
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Nørre Langgade ApS
Fanøvej 3
8800 Viborg

Hjemstedskommune: Viborg
CVR-nummer: 39334542
Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022

Bestyrelse

Benjamin Mørup L. Justesen
Krzysztof Marcin Stefanski
Rasmus Mørup L. Christensen

Direktion

Benjamin Mørup L. Justesen

Pengeinstitut

Vestjysk Bank, Viborg

Revisor

Dansk Revision Viborg
Registreret revisionsaktieselskab
Agerlandsvej 16
8800 Viborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Nørre Langgade ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor 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 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, 23. juni 2023

Direktionen:

Benjamin Mørup L. Justesen

Bestyrelsen:

Benjamin Mørup L. Justesen
Formand

Krzysztof Marcin Stefanski

Rasmus Mørup L. Christensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Nørre Langgade ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nørre Langgade ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Viborg, 23. juni 2023

Dansk Revision Viborg

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20336390

Per Tange
Partner, Registreret revisor
mne1547

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er investering i fast ejendom, samt udlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat TDKK 1.512 mod sidste års TDKK -87

Egenkapital TDKK 1.406 mod sidste års TDKK -106

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Selskabets ledelse forventer, at selskabets igangværende byggeprojekt bliver afsluttet i etaper, således at del 2 færdiggøres 2023 med 8 boliger, del 3 færdiggøres i 2024 med 8 boliger. 10 boliger er klar til udlejning pr. 1 januar 2023.

Selskabets kapitalejere har afgivet understøtteerklæring om sikring af tilstrækkelig likviditet i mindst 24 måneder efter regnskabsårets udløb, og eller til afslutning af byggeperiode.

Årets resultat anses af ledelsen for tilfredsstillende.

		2022	2021
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	1.943.608	-106
1	Personaleomkostninger	0	0
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-5.000	-5
	Resultat før finansielle poster	1.938.608	-111
	Finansielle omkostninger	-430	0
	Resultat før skat	1.938.178	-111
2	Skat af årets resultat	-426.399	24
	Årets resultat	1.511.779	-87
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	1.511.779	-87
	Resultatdisponering i alt	1.511.779	-87

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
3	Investeringsejendomme	16.950.000	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	25.000	30
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	1.170.290	1.902
	Materielle anlægsaktiver	18.145.290	1.932
	Anlægsaktiver i alt	18.145.290	1.932
	Udskudte skatteaktiver	0	44
	Andre tilgodehavender	0	21
	Tilgodehavender	0	65
	Likvide beholdninger	126.415	0
	Omsætningsaktiver i alt	126.415	65
	Aktiver i alt	18.271.706	1.997

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
4	Virksomhedskapital	51.000	51
	Overført resultat	1.354.550	-157
	Egenkapital i alt	1.405.550	-106
	Hensættelser til udskudt skat	382.619	0
	Hensatte forpligtelser	382.619	0
	Gæld til associerede virksomheder	6.083.013	2.098
5	Langfristede gældsforpligtelser	6.083.013	2.098
	Kreditinstitutter	8.779.218	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	127.430	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	442.757	5
	Anden gæld	1.000.000	0
	Periodeafgrænsningsposter	51.118	0
	Kortfristede gældsforpligtelser	10.400.523	5
	Gældsforpligtelser i alt	16.483.537	2.103
	Passiver i alt	18.271.706	1.997
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	51	-157	-106
Årets resultat	0	1.512	1.512
Egenkapital ultimo	51	1.355	1.406

	2022	2021
Noter	DKK	1.000 DKK

1 Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

2 Skat af årets resultat

Regulering af udskudt skat	426.399	-24
Skat af årets resultat i alt	426.399	-24

3 Investeringsejendomme

Tilgang i årets løb	14.890.979	0
Kostpris 31. december	14.890.979	0
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	2.059.021	0
Dagsværdireguleringer 31. december	2.059.021	0
Investeringsejendomme i alt	16.950.000	0

Investeringsejendom består af 5 nyopførte dobbelthuse beliggende i Rødkærsbro, grunden blev anskaffet i 2018 som nedrivningsprojekt og genopbygning. 1. del af ejendommene er fuldt udlejede på lejekontrakter til tredjemand.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2022
Årlig leje pr. kvadratmeter	993
Udlejningsprocent	100
Afkastkrav i %	5,75

4 Virksomhedskapital

Virksomhedskapital, primo	51.000	51
Virksomhedskapital i alt	51.000	51

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

		2022	2021
Noter		DKK	1.000 DKK
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	6.082.000	2.097
6	Eventualforpligtelser		
	Ingen.		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
	Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 10.400, der giver pant i grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 16.950.		

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

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 tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten udgør andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder dagsværdiregulering af investeringsejendom.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	100 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Anvendt regnskabspraksis

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforskel på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

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

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.