

Nørre Langgade ApS

Fanøvej 3
8800 Viborg

CVR-nummer 39334542

Årsrapport

1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
Den 13. juni 2024

Benjamin Lambert
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	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 2023 - 31. december 2023

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 2023 - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, 12. juni 2024

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 2023 - 31. december 2023 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, 12. juni 2024

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 -64, mod sidste års TDKK 1.512

Egenkapital TDKK 1.341 mod sidste års TDKK 1.406

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 byggeprojekt bliver afsluttet i etaper, således at del 2 færdiggøres 2024 med 8 boliger, del 3 færdiggøres i 2025 med 8 boliger.

10 boliger udlejet 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 mindre tilfredsstillende.

Note	Resultatopgørelse	2023 DKK	2022 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	711.690	1.944
1	Personaleomkostninger	0	0
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-6.000	-5
	Resultat før finansielle poster	705.690	1.939
	Finansielle indtægter	379	0
	Finansielle omkostninger	-788.502	0
	Resultat før skat	-82.433	1.938
2	Skat af årets resultat	18.135	-426
	Årets resultat	-64.298	1.512
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	-64.298	1.512
	Resultatdisponering i alt	-64.298	1.512

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
3	Investeringsejendomme	17.619.703	16.950
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	19.000	25
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	1.170.290	1.170
	Materielle anlægsaktiver	18.808.993	18.145
	Anlægsaktiver i alt	18.808.993	18.145
	Likvide beholdninger	2.941.767	126
	Omsætningsaktiver i alt	2.941.767	126
	Aktiver i alt	21.750.760	18.272

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
4	Virksomhedskapital	51.000	51
	Overført resultat	1.290.252	1.355
	Egenkapital i alt	1.341.252	1.406
	Hensættelser til udskudt skat	364.484	383
	Hensatte forpligtelser	364.484	383
	Obligationslån	12.207.874	0
	Gæld til associerede virksomheder	6.265.503	6.083
5	Langfristede gældsforpligtelser	18.473.377	6.083
	Kreditinstitutter	226.152	8.779
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	264.600	127
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.575	443
	Periodeafgrænsningsposter	39.320	51
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.030.000	1.000
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.571.647	10.401
	Gældsforpligtelser i alt	20.045.024	16.484
	Passiver i alt	21.750.760	18.272
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	51	1.355	1.406
Årets resultat	0	-64	-64
Egenkapital ultimo	51	1.290	1.341

Noter	2023	2022
	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	-18.135	426
Skat af årets resultat i alt	-18.135	426

3 Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar	14.890.979	0
Tilgang i årets løb	669.703	14.891
Kostpris 31. december	15.560.682	14.891
Dagsværdiregulering 1. januar	2.059.021	0
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	0	2.059
Dagsværdireguleringer 31. december	2.059.021	2.059
Investeringsejendomme i alt	17.619.703	16.950

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:

	2023	2022
Årlig leje pr. kvadratmeter	993	993
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	5,00	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.

Noter	2023 DKK	2022 1.000 DKK
5 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	17.423.344	6.082
6 Eventualforpligtelser		
Ingen.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 12.538, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør TDKK 17.620.</p> <p>Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 10.400 der er registreret i selskabets regi pr. december 2023</p>		

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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når lejen er forfalden.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til drift af ejendomme, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, 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

Anvendt regnskabspraksis

på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

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

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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

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

Investeringsjendomme 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 kom-

Anvendt regnskabspraksis

mende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes 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 ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Rasmus Jens Mørup Lambert Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b2b170a3-4114-46dc-90a1-0b6328ef7c1e

IP: 213.83.xxx.xxx

2024-06-14 08:43:03 UTC



Benjamin Mørup Lambert Justesen

Direktør

Serienummer: 8e27e5ab-8d3e-47a4-a281-0028142fbf0e

IP: 85.203.xxx.xxx

2024-06-14 08:52:05 UTC



Benjamin Mørup Lambert Justesen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 8e27e5ab-8d3e-47a4-a281-0028142fbf0e

IP: 85.203.xxx.xxx

2024-06-14 08:52:05 UTC



Rasmus Jens Mørup Lambert Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b2b170a3-4114-46dc-90a1-0b6328ef7c1e

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-06-17 07:34:47 UTC



Per Tange

DANSK REVISION VIBORG REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:
20336390

Registreret revisor

Serienummer: db05f4fd-aa30-4c23-97ea-93c338343efc

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-06-17 08:06:16 UTC



Benjamin Mørup Lambert Justesen

Dirigent

Serienummer: 8e27e5ab-8d3e-47a4-a281-0028142fbf0e

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-06-17 10:21:13 UTC



Penneo dokumentnøgle: QF86X-3LG74-4YT8H-8OWHL-CUN6W-AX7U7

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**