

Registreret revisionsaktieselskab . Torvet 12 . 8620 Kjellerup  
www.center-revision-kjellerup-as.dk . e-mail: cr@center-revision-kjellerup-as.dk  
Telefon 86 88 27 44

## **NØRREPORT 8 APS**

Gl. Århusvej 289

8800 Viborg

CVR-nr. 40 73 15 71

## **ÅRSRAPPORT FOR 2022/23**

### **(4. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 18. oktober 2023

---

Rasmue Ejlskov Hansen  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|   | <b>SIDE</b> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledelsespåtegning                               | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2           |
| <br>  |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |             |
| Selskabsoplysninger                             | 3           |
| Ledelsesberetning                               | 4           |
| <br>  |             |
| <b>Årsregnskab</b>                              |             |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 5           |
| Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni            | 9           |
| Balance 30. juni                                | 10          |
| Egenkapitalopgørelse                            | 12          |
| Noter   | 13          |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Nørreport 8 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.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 18. oktober 2023

### Direktion

Rasmus Ejlskov Hansen  
direktør

Peder Blaase Munk  
direktør

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### *Til ledelsen i Nørreport 8 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Nørreport 8 ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Kjellerup, den 18. oktober 2023

Center-Revision, Kjellerup  
Registreret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 61 80 38

Christian Bräuner  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35801

## SELSKABSOPLYSNINGER

### Selskabet

Nørreport 8 ApS  
Gl. Århusvej 289  
8800 Viborg

CVR-nr.: 40 73 15 71

Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Hjemsted: Viborg

### Direktion

Rasmus Ejlskov Hansen, direktør  
Peder Blaase Munk, direktør

### Revisor

Center-Revision, Kjellerup  
Registreret revisionsaktieselskab  
Torvet 12  
8620 Kjellerup

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af ejendomme og hermed forbundet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på kr. 112.108, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en negativ egenkapital på kr. 237.907.

Årets resultat anses for værende mindre tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nørreport 8 ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Nettoomsætning**

Indtægter der omfatter lejeindtægter fra ejendomsudlejning, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

|           | <b>Brugstid</b> | <b>Restværdi</b> |
|-----------|-----------------|------------------|
| Bygninger | 50 år           | 6.000.000 kr.    |

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsmkostninger.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat 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 acontoskatter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til netto-realiseringsværdi.

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.

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 netto-realiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

|   | Note | 2022/23         | 2021/22        |
|---|------|-----------------|----------------|
|   |      | kr.             | kr.            |
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          |      | <b>96.730</b>   | <b>273.603</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver |      | -24.430         | -24.430        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            |      | <b>72.300</b>   | <b>249.173</b> |
| Finansielle indtægter                             |      | 0               | 35.202         |
| Finansielle omkostninger                          |      | -184.408        | -313.621       |
| <b>Resultat før skat</b>                          |      | <b>-112.108</b> | <b>-29.246</b> |
| Skat af årets resultat                            |      | 0               | 0              |
| <b>Årets resultat</b>                             |      | <b>-112.108</b> | <b>-29.246</b> |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering</b>        |      |                 |                |
| Overført resultat                                 |      | -112.108        | -29.246        |
|   |      | <b>-112.108</b> | <b>-29.246</b> |

## BALANCE 30. JUNI

|   | <u>Note</u> | <u>2023</u><br>kr.             | <u>2022</u><br>kr.             |
|---|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Aktiver</b>                              |             |                                |                                |
| Grunde og bygninger                         | 1           | <u>7.881.572</u>               | <u>7.906.002</u>               |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             |             | <u><b>7.881.572</b></u>        | <u><b>7.906.002</b></u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  |             | <u><b>7.881.572</b></u>        | <u><b>7.906.002</b></u>        |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |             | 43.585                         | 103.527                        |
| Andre tilgodehavender                       |             | <u>0</u>                       | <u>5.912</u>                   |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |             | <u><b>43.585</b></u>           | <u><b>109.439</b></u>          |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |             | <u><b>0</b></u>                | <u><b>18.967</b></u>           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              |             | <u><b>43.585</b></u>           | <u><b>128.406</b></u>          |
| <b>Aktiver i alt</b>                        |             | <u><u><b>7.925.157</b></u></u> | <u><u><b>8.034.408</b></u></u> |

## BALANCE 30. JUNI

|  | Note | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>                          |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital                       |      | 40.000           | 40.000           |
| Overført resultat                        |      | -277.907         | -165.800         |
| <b>Egenkapital</b>                       |      | <b>-237.907</b>  | <b>-125.800</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter           |      | 5.438.582        | 5.667.033        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   | 2    | <b>5.438.582</b> | <b>5.667.033</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter           | 2    | 228.255          | 228.000          |
| Kreditinstitutter                        |      | 5.472            | 0                |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |      | 23.750           | 20.000           |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse    |      | 2.359.268        | 2.123.520        |
| Anden gæld                               |      | 24.137           | 38.055           |
| Deposita                                 |      | 83.600           | 83.600           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>2.724.482</b> | <b>2.493.175</b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          |      | <b>8.163.064</b> | <b>8.160.208</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                    |      | <b>7.925.157</b> | <b>8.034.408</b> |
| Eventualforpligtelser                    | 3    |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    | 4    |                  |                  |

## EGENKAPITALOPGØRELSE

|                                  | <u>Virksomheds-<br/>kapital</u> | <u>Overført<br/>resultat</u> | <u>I alt</u>           |
|----------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------|
| Egenkapital 1. juli 2022         | 40.000                          | -165.799                     | -125.799               |
| Årets resultat                   | 0                               | -112.108                     | -112.108               |
| <b>Egenkapital 30. juni 2023</b> | <b><u>40.000</u></b>            | <b><u>-277.907</u></b>       | <b><u>-237.907</u></b> |

## NOTER

### 1 Materielle anlægsaktiver

|  | <u>Grunde og<br/>bygninger</u> |
|--|--------------------------------|
| Kostpris 1. juli 2022                      | 7.979.292                      |
| Kostpris 30. juni 2023                     | <u>7.979.292</u>               |
| Af- og nedskrivninger 1. juli 2022         | 73.290                         |
| Årets afskrivninger                        | <u>24.430</u>                  |
| Af- og nedskrivninger 30. juni 2023        | <u>97.720</u>                  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b> | <b><u><u>7.881.572</u></u></b> |

### 2 Langfristede gældsforpligtelser

|                                       | <u>2023</u>                    | <u>2022</u>                    |
|---------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                                       | kr.                            | kr.                            |
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b> |                                |                                |
| Efter 5 år                            | 4.690.138                      | 4.755.033                      |
| Mellem 1 og 5 år                      | <u>748.444</u>                 | <u>912.000</u>                 |
| Langfristet del                       | 5.438.582                      | 5.667.033                      |
| Inden for et år                       | <u>228.255</u>                 | <u>228.000</u>                 |
|                                       | <b><u><u>5.666.837</u></u></b> | <b><u><u>5.895.033</u></u></b> |

### 3 Eventualforpligtelser

Ingen.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 5.667, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør tkr. 7.882.