



Nørrehaven, Vejle ApS

Horsensvej 72 A, 2.
7100 Vejle
CVR-nr. 44031736

Årsrapport 03.05.2023 - 31.12.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
29.05.2024

Dennis Hauschild Grünberger
Dirigent

Indhold

| | |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2023 | 7 |
| Balance pr. 31.12.2023 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse for 2023 | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Nørrehaven, Vejle ApS
Horsensvej 72 A, 2.
7100 Vejle

CVR-nr.: 44031736
Hjemsted: Vejle
Regnskabsår: 03.05.2023 - 31.12.2023

Direktion

Dennis Hauschild Grünberger, direktør
Jesper Norup, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 03.05.2023 - 31.12.2023 for Nørrehaven, Vejle ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 03.05.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 29.05.2024

Direktion

Dennis Hauschild Grünberger
direktør

Jesper Norup
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Nørrehaven, Vejle ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nørrehaven, Vejle ApS for regnskabsåret 03.05.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 03.05.2023 - 31.12.2023 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 for 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.

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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 29.05.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Morten Almtoft Lund

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41365

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom, herunder udvikling, opførelse og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed

Resultatopgørelse for 2023

| | Note | 2023 kr. |
|---|------|-------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | (47.828) |
| Andre finansielle indtægter | | 38.897 |
| Andre finansielle omkostninger | 1 | (313.411) |
| Resultat før dagsværdireguleringer og skat | | (322.342) |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 13.057.849 |
| Resultat før skat | | 12.735.507 |
| Skat af årets resultat | 2 | (2.802.921) |
| Årets resultat | | 9.932.586 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | | 9.932.586 |
| Resultatdisponering | | 9.932.586 |

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

| | Note | 2023 kr. |
|--|------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 24.738.781 |
| Materielle aktiver | 3 | 24.738.781 |
| Anlægsaktiver | | 24.738.781 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 5.045 |
| Andre tilgodehavender | | 924 |
| Tilgodehavender | | 5.969 |
| Likvide beholdninger | | 1.310.299 |
| Omsætningsaktiver | | 1.316.268 |
| Aktiver | | 26.055.049 |

Passiver

| | Note | 2023 |
|--|-------------|-------------------|
| | | kr. |
| Virksomhedskapital | | 40.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 9.932.586 |
| Egenkapital | | 9.972.586 |
| Udskudt skat | | 2.802.921 |
| Hensatte forpligtelser | | 2.802.921 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 10.146.094 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 10.146.094 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 3.133.448 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 3.133.448 |
| Gældsforpligtelser | | 13.279.542 |
| Passiver | | 26.055.049 |
| Personaleforhold | 5 | |
| Dagsværdioplysninger | 6 | |
| Eventualforpligtelser | 7 | |

Egenkapitalopgørelse for 2023

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|--|------------------|
| Indskudt ved stiftelse | 40.000 | 0 | 40.000 |
| Årets resultat | 0 | 9.932.586 | 9.932.586 |
| Egenkapital ultimo | 40.000 | 9.932.586 | 9.972.586 |

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

| | 2023 |
|---|----------------|
| | kr. |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 246.484 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 66.927 |
| | 313.411 |

2 Skat af årets resultat

| | 2023 |
|-------------------------|------------------|
| | kr. |
| Ændring af udskudt skat | 2.802.921 |
| | 2.802.921 |

3 Materielle aktiver

| | Investerings- |
|-------------------------------------|----------------------|
| | ejendomme |
| | kr. |
| Tilgange | 11.680.932 |
| Kostpris ultimo | 11.680.932 |
| Årets dagsværdireguleringer | 13.057.849 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | 13.057.849 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 24.738.781 |

Dagsværdien for projektejendommens grund er opgjort ved anvendelse af nedenstående forudsætninger. Den igangværende opførelse af ejendommen er indregnet til kostpris.

| | | |
|---------------------|-------|------------|
| Pris på byggeretter | 2.800 | kr. pr. m2 |
| Areal | 7.122 | m2 |

4 Langfristede forpligtelser

| | Forfald |
|-----------------------------------|-------------------|
| | efter 12 |
| | måneder |
| | 2023 |
| | kr. |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 10.146.094 |
| | 10.146.094 |

5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

6 Dagsværdioplysninger

**Moldevej 85,
7100 Vejle
kr.**

| | |
|---|------------|
| Dagsværdi ultimo | 24.738.781 |
| Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen | 13.057.849 |

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Selmer A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i beholdning af handelsejendomme, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

De anvendte skøn i forbindelse med opgørelse dagsværdien er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.