

Nørre Langgade ApS

Fanøvej 3

8800 Viborg

CVR-nummer 39334542

Årsrapport

1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
Den 8. maj 2025

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 2024 - 31. december 2024

Bestyrelse

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

Direktion

Benjamin Mørup Lambert Justesen

Pengeinstitut

Nykredit

Revisor

Dansk Revision Viborg
Registreret revisionsaktieselskab
Agerlandsvej 16
8800 Viborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, 6. maj 2025

Direktionen:

Benjamin Mørup Lambert 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 2024 - 31. december 2024 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, 6. maj 2025

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 422, mod sidste års TDKK -64

Egenkapital TDKK 1.763 mod sidste års TDKK 1.341

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 er del 2 taget i brug ultimo 2024 med 4 boliger, del 3 færdiggøres i 2026-27 med 8 boliger.

14 boliger er udlejet pr. 1 januar 2025.

Årets resultat anses af ledelsen for tilfredsstillende.

Note	Resultatopgørelse	2024 DKK	2023 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	1.131.270	712
1	Personaleomkostninger	0	0
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-6.000	-6
	Resultat før finansielle poster	1.125.270	706
	Finansielle indtægter	5.631	0
	Finansielle omkostninger	-910.757	-789
	Resultat før skat	220.144	-82
2	Skat af årets resultat	201.447	18
	Årets resultat	421.591	-64
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	421.591	-64
	Resultatdisponering i alt	421.591	-64

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
3	Investeringsejendomme	24.127.203	17.620
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	13.000	19
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	780.193	1.170
	Materielle anlægsaktiver	24.920.396	18.809
	Anlægsaktiver i alt	24.920.396	18.809
	Periodeafgrænsningsposter	7.110	0
	Tilgodehavender	7.110	0
	Likvide beholdninger	918.215	2.942
	Omsætningsaktiver i alt	925.325	2.942
	Aktiver i alt	25.845.722	21.751

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
4	Virksomhedskapital	51.000	51
	Overført resultat	1.711.842	1.290
	Egenkapital i alt	1.762.842	1.341
	Hensættelser til udskudt skat	163.037	364
	Hensatte forpligtelser	163.037	364
5	Gæld til realkreditinstitutter	11.925.734	0
	Obligationslån	0	12.208
	Kreditinstitutter	3.778.723	0
	Gæld til associerede virksomheder	6.453.468	6.266
6	Langfristede gældsforpligtelser	22.157.926	18.473
	Kreditinstitutter	275.653	226
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	380.600	265
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	12
	Anden gæld	214	0
	Periodeafgrænsningsposter	32.049	39
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.060.900	1.030
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.761.916	1.572
	Gældsforpligtelser i alt	23.919.842	20.045
	Passiver i alt	25.845.722	21.751
7	Eventualforpligtelser		
8	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	1.290	1.341
Årets resultat	0	422	422
Egenkapital ultimo	51	1.712	1.763

	2024	2023
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	-201.447	-18
Skat af årets resultat i alt	-201.447	-18

3 Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar	15.560.682	14.891
Tilgang i årets løb	6.434.943	670
Kostpris 31. december	21.995.624	15.561
Dagsværdiregulering 1. januar	2.059.021	2.059
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	72.557	0
Dagsværdireguleringer 31. december	2.131.578	2.059
Investeringsejendomme i alt	24.127.203	17.620

Investeringsejendom består af 7 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, 2. del 2 dobbelthuse ibrugtaget dec. 24 og januar 2025

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2024	2023
Årlig leje pr. kvadratmeter	1.000	993
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	5,00	5,0

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		2024 DKK	2023 1.000 DKK
5	Gæld til realkreditinstitutter		
	Nykredit	9.488.359	0
	Nykredit	2.815.057	0
	Værdiregulering ved indregning/primo	-103.974	0
	Årets værdiregulering, amortiseret kostpris	1.945	0
	Overført til kortfristet gæld	-275.653	0
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	11.925.734	0
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	16.924.390	17.423
7	Eventualforpligtelser		
	Ingen.		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
	Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, opr. TDKK 12.538, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør TDKK 24.127.		
	Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 4.800 der er registreret i selskabets regi pr. december 2024, til sikkerhed for byggekredit.		

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 fratrasket 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 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 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.”

Benjamin Mørup Lambert Justesen

Direktør

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

IP: 62.242.xxx.xxx

2025-05-08 10:47:44 UTC



Benjamin Mørup Lambert Justesen

Bestyrelsesformand

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

IP: 62.242.xxx.xxx

2025-05-08 10:47:44 UTC



Rasmus Jens Mørup Lambert Christensen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 92.246.xxx.xxx

2025-05-08 13:26:27 UTC



Krzysztof Marcin Stefanski

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 68f790bd-b346-405e-86ba-a291b6d633ec

IP: 86.52.xxx.xxx

2025-05-12 12:20:48 UTC



Per Tange

DANSK REVISION VIBORG REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:
20336390

Registreret revisor

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

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-05-13 06:07:19 UTC



Benjamin Mørup Lambert Justesen

Dirigent

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

IP: 62.242.xxx.xxx

2025-05-13 06:25:50 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.