

Nordisk Estate ApS

Kantatevej 26B, 2730 Herlev

Årsrapport 2023

CVR.Nr.28 15 39 17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling, den
3. september 2024

Zuher Hassan Zuhir Redha

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2 - 4
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 10
Resultatopgørelse	11
Egenkapitalopgørelse	12
Balance	13 - 14
Noter	15 - 16

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Nordisk Estate 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 3. september 2024

Direktion:

Zuher Hassan Zuhir Redha

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Nordisk Estate ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nordisk Estate ApS for regnskabsåret

1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Fortsættes

Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

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 revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

Næstved, den 3. september 2024

Accounta

Statsautoriseret revisionsanpartsselskab

(CVR.Nr. 30 61 37 91)

Ivan Kjeldsen
statsautoriseret revisor
mne10797

Selskabsoplysninger

Selskabet

Nordisk Estate ApS
Kantatevej 26B
2730 Herlev

CVR-nr.: 28 15 49 17

Hjemsted: Herlev

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Zuher Hassan Zuhir Redha

Revision

Accounta
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
Slagelsevej 25A
4700 Næstved

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at drive virksomhed inden for udlejning af lejemål samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret erhvervet 2 investerignsejendomme.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 udviser et resultat efter skat på 109.419 kr., og pr. 31. december 2023 har selskabet en egenkapital på 2.177.541 kr.

Årets resultat er tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Der er foretaget tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis er beskrevet i det efterfølgende.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

I bruttofortjeneste er sammendraget regnskabsposterne nettoomsætning, omkostninger til ejendommens drift, herunder vedligeholdelse og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg indregnes i resultatopgørelsen, i den periode som lejeindtægterne vedrører. Køber har fundet sted inden årets udgang, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Regulering til dagsværdi, netto

Regulering til dagsværdi omfatter løbende værdireguleringer af investeringsejendomme og tilhørende gældsforpligtelser.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarereres.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

Selskabet indgår i sambeskatning med sin danske modervirksomhed. Den aktuelle danske selskabskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, som er ejendommenes anskaffelses-sum med tillæg af omkostninger, som direkte kan henføres til anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi baseret på en normalindtjeningsmodel, ud fra de forventede pengestrømme for de enkelte ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Opgørelse af dagsværdier i henhold til normalindtjeningsmodellen tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftsafkast på hver enkelt ejendom, hvor der tages hensyn til aktuelle og forventede lejeindtægter, driftsomkostninger på ejendommen samt vedligeholdelsesomkostninger.

Ejendommens dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastsættes af ledelsen individuelt for hver ejendom, under hensyn til beliggenhed, den pågældende ejendomstype samt udviklingen i markedsf forholdene.

Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større reneoveringsarbejder og lignende.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives efter en individuel vurdering til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes under egenkapitalen som en del af resultatdisponeringen.

Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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 den samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning er gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	Kr.	Kr.
Bruttofortjeneste	489.122	215.151
1 Personaleomkostninger	0	0
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	1.860.999
Driftsresultat	489.122	2.076.150
Finansielle indtægter	0	0
3 Finansielle omkostninger	-335.747	-17.601
Resultat før skat	153.375	2.058.549
4 Skat af årets resultat	-43.956	-445.831
ÅRETS RESULTAT	109.419	1.612.718

Forslag til resultatdisponering

Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	109.419	1.612.718
Disponeret i alt	109.419	1.612.718

Balance - Aktiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
	Kr.	Kr.
ANLÆGSAKTIVER		
2 Grunde og bygninger	10.043.433	4.470.000
Materielle anlægsaktiver i alt	10.043.433	4.470.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	10.043.433	4.470.000
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender fra salg	411.000	0
Tilgodehavender i alt	411.000	0
Likvide beholdninger i alt	166.073	45.936
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	577.073	45.936
AKTIVER I ALT	10.620.506	4.515.936

Balance - Passiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
	Kr.	Kr.
EGENKAPITAL		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	2.052.541	1.943.122
	2.177.541	2.068.122
EGENKAPITAL I ALT		
4 Udskudt skat	238.400	238.400
	238.400	238.400
HENSÆTTELSER I ALT		
Gæld til kreditinstitutter	2.660.433	2.098.696
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	572.595	0
4 Skyldigt sambeskatningsbidrag	31.956	35.400
Anden gæld	4.919.581	75.318
	8.204.565	2.209.414
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		
	8.204.565	2.209.414
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		
	10.620.506	4.515.936
PASSIVER I ALT		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

Regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
Egenkapital, primo	125.000	1.943.122	0	2.068.122
Årets resultat		109.419	0	109.419
Egenkapital, ultimo	<u>125.000</u>	<u>2.052.541</u>	<u>0</u>	<u>2.177.541</u>

Noter

1. Personaleomkostninger

Selskabet har ud over direktionen ingen ansatte. Direktionen er ulønnet.

2. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Bogført værdi 1. januar 2023	4.470.000
Tilgang	5.573.433
Årets værdiregulering	<u>0</u>
Bogført værdi 31. december 2023	<u>10.043.433</u>
Årets ændringer i dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>0</u>
Årets ændringer i dagsværdi indregnet i egenkapitalen	<u>0</u>

Selskabets portefølje består af 3 investeringsejendomme, som er beliggende i København og omegn. Ejendomme som har et areal på henholdsvis 405 m², 125 m² og 228 m² udlejes til henholdsvis kontor og erhverv. Ejendommene er 100% udlejet på lejekontrakter af variende længde.

Dagsværdien er beregnet ud fra en normalindtjeningsmodel jf. anvendt regnskabspraksis med et afkastkrav på 9 %. En ændring i afkastkravet på ½% vil ændre ejendommens værdi med 260.000 kr. Der er ikke foretaget regulering af dagsværdien på ejendomme, som er anskaffet i regnskabsåret.

Noter, fortsat

4. Selskabsskat

	2023	2022
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	43.956	35.400
Regulering af udskudt skat	0	409.450
Skat vedrørende tidligere år	0	981
	<u>43.956</u>	<u>445.831</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedstillelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter 4.597 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 10.043 tkr.

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen, og hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for WelInvest ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens sel-

Koncernns selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat.

Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.