



Nordic Urban Living ApS

Maglebjergvej 6
2800 Kongens Lyngby
CVR-nr. 33392621

Årsrapport 01.07.2023 - 30.06.2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
12.12.2024

Rolf Carlsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023/24	6
Balance pr. 30.06.2024	7
Egenkapitalopgørelse for 2023/24	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Nordic Urban Living ApS
Maglebjergvej 6
2800 Kongens Lyngby

CVR-nr.: 33392621
Hjemsted: Lyngby-taarbæk
Regnskabsår: 01.07.2023 - 30.06.2024

Direktion

Rolf Carlsen, adm. dir.

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024 for Nordic Urban Living ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12.12.2024

Direktion

Rolf Carlsen

adm. dir.

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Nordic Urban Living ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nordic Urban Living ApS for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse 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 revisors 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 den daglige 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, den daglige 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.

København, den 12.12.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

René Winther Pedersen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34173

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at drive konsulent- og serviceydelser indenfor IT-branchen samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed. Derudover ejer selskabet en investeringsejendom, benyttet til udlejning.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse for 2023/24

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		584.966	687.899
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.027.525	38.876
Personaleomkostninger	1	(36.338)	0
Driftsresultat		1.576.153	726.775
Andre finansielle indtægter		3.155	0
Andre finansielle omkostninger	2	(396.531)	(108.414)
Resultat før skat		1.182.777	618.361
Skat af årets resultat	3	(222.942)	(127.487)
Årets resultat		959.835	490.874
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		200.000	0
Overført resultat		759.835	490.874
Resultatdisponering		959.835	490.874

Balance pr. 30.06.2024

Aktiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Investeringsejendomme		36.270.000	5.000.000
Materielle aktiver	4	36.270.000	5.000.000
Anlægsaktiver		36.270.000	5.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		377.906	375.000
Tilgodehavender		377.906	375.000
Likvide beholdninger		196.706	282.235
Omsætningsaktiver		574.612	657.235
Aktiver		36.844.612	5.657.235

Passiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		1.256.798	496.963
Forslag til udbytte for regnskabsåret		200.000	0
Egenkapital		1.536.798	576.963
Udskudt skat		188.769	0
Hensatte forpligtelser		188.769	0
Bankgæld		13.881.962	1.700.751
Gæld til tilknyttede virksomheder		20.374.577	3.000.000
Skyldige sambeskatningsbidrag		34.173	127.487
Langfristede gældsforpligtelser	5	34.290.712	4.828.238
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	0	144.651
Bankgæld		10.914	0
Deposita		416.627	55.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.205	8.823
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.948	5.609
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		531	531
Anden gæld		39.106	20.620
Periodeafgrænsningsposter		325.002	16.800
Kortfristede gældsforpligtelser		828.333	252.034
Gældsforpligtelser		35.119.045	5.080.272
Passiver		36.844.612	5.657.235
Dagsværdioplysninger	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2023/24

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	496.963	0	576.963
Årets resultat	0	759.835	200.000	959.835
Egenkapital ultimo	80.000	1.256.798	200.000	1.536.798

Noter

1 Personaleomkostninger

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Gager og lønninger	36.338	0
	36.338	0
Antal ansatte pr. balancedagen	1	0

2 Andre finansielle omkostninger

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	88.441	5.609
Renteomkostninger i øvrigt	284.021	89.561
Øvrige finansielle omkostninger	24.069	13.244
	396.531	108.414

3 Skat af årets resultat

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Aktuel skat	34.173	127.487
Ændring af udskudt skat	188.769	0
	222.942	127.487

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	5.169.483
Tilgange	30.242.475
Kostpris ultimo	35.411.958
Dagsværdireguleringer primo	(169.483)
Årets dagsværdireguleringer	1.027.525
Dagsværdireguleringer ultimo	858.042
Regnskabsmæssig værdi ultimo	36.270.000

Selskabets investeringsejendom er en boligejendom på 63 m2 beliggende i Hellerup. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model, med udgangspunkt i normaliserede driftsafkast og relevante afkastkrav. Dagsværdiberegningen er naturligt behæftet med usikkerhed, idet den indeholder væsentlige elementer af skøn.

Ejendommen beliggende i Hellerup er 100 % udlejet til et årligt driftsafkast på 152 t.kr. Afkastkravet udgør 3,80 % i 2023/24 (3,04 % i 2022/23). Et udsving på 0,25 %-point i afkastkravet vil påvirke dagsværdien af investeringsejendommen med:

+0,25 %: - 248 t.kr.

-0,25 %: + 281 t.kr.

Selskabets investeringsejendom er en boligejendom på 673 m2 og et erhvervslejemål på 70 m2 beliggende på Frederiksberg. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model, med udgangspunkt i normaliserede driftsafkast og relevante afkastkrav. Dagsværdiberegningen er naturligt behæftet med usikkerhed, idet den indeholder væsentlige elementer af skøn.

Ejendommen beliggende på frederiksberg er 100 % udlejet til et årligt driftsafkast på 1.278 t.kr. Afkastkravet udgør 3,96 % i 2023/2024. Et udsving på 0,25%-pont vil påvirke dagsværdien af investeringsejendommen med:

+0,25 %: -1.917 t.kr.

-0,25 %: 2.174 t.kr.

Det forventede driftsafkast er vurderet under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang og forhold i øvrigt.

Den gennemsnitlige pris udgør for selskabets investeringsejendomme 45 t.kr. pr. m2.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneders 2022/23 kr.	Forfald efter 12 måneders 2023/24 kr.	Restgæld efter 5 år 2023/24 kr.
Bankgæld	144.651	13.881.962	9.970.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	20.374.577	15.576.438
Skyldige sambeskatningsbidrag	0	34.173	0
	144.651	34.290.712	25.546.438

6 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	36.270.000
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	1.027.525

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Carlsencom Holding S.M.B.A., 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.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 22.931 tkr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 36.270 tkr.

Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for normale lagernedskrivninger.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

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.

Balancen**Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme 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.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes 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 kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

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.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.