Dansk Revision Roskilde
Godkendt revisionsaktieselskab
Køgevej 46A
DK-4000 Roskilde
roskilde@danskrevision.dk
www.danskrevision.dk
Telefon: +45 44 53 77 44
Telefax: +45 44 53 77 04
CVR: DK 14 67 80 93
Bank: 9173 4783 428768

# Nordre Frihavnsgade 58 ApS

**Hornemansgade 36A**

**2100 København Ø**

**CVR-nummer 37 78 56 52**

## Årsrapport

**1. januar 2018 - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. april 2019

Thomas Bloch-Heby
Dirigent

GGi
INDEPENDENT MEMBER

## Indholdsfortegnelse

**Selskabsoplysninger** **2**

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning 3

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 4

**Ledelsesberetning** **7**

**Årsregnskab**

Resultatopgørelse 8

Aktiver 9

Passiver 10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12

Anvendt regnskabspraksis 14

## Selskabsoplysninger

**Selskab**

Nordre Frihavnsgade 58 ApS
Hornemansgade 36A
2100 København Ø

| | |
|---|---|
| Hjemstedskommune: | København Ø |
| CVR-nummer: | 37 78 56 52 |
| Regnskabsperiode: | 1. januar 2018 - 31. december 2018 |

**Direktion**

Thomas Bloch-Heby

**Advokat**

Advokatfirma Holck-Andersen & Tyge Sørensen
Nyhavn 6
1051 København K

**Revisor**

Dansk Revision Roskilde
Godkendt revisionsaktieselskab
Køgevej 46A
4000 Roskilde

## Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Nordre Frihavnsgade 58 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, 8. april 2019

**Direktionen:**

Thomas Bloch-Heby

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Til kapitalejeren i Nordre Frihavnsgade 58 ApS**

**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Nordre Frihavnsgade 58 ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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**

Vores 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 de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 konklusioner 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.

**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 væsentligt 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Roskilde, 8. april 2019

**Dansk Revision Roskilde**
Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093

John Lorey Petersen
Partner, registreret revisor
mne3328

## Ledelsesberetning

**Virksomhedens væsentligste aktiviteter**
Selskabets formål er ifølge vedtægterne at købe, drive og sælge fast ejendom i Danmark.

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**
Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat, de er som forventet, anses for tilfredsstillende.

Egenkapital pr. 31. december 2018 udgør DKK -57.208, hvorved selskabet har tabt mere end halvdelen af virksomhedskapitalen.

Selskabets ledelse forventer, at selskabets egenkapital i de kommende regnskabsår bliver reetableret via indtjening eller kapitalindskud.

Selskabets moderselskab har afgivet støtte- og tilbagetrædelseserklæring overfor selskabet.

Det på den baggrund ledelsens vurdering, at selskabet har tilstrækkelige kreditfaciliteter til rådighed for at fortsætte driften som en going concern i 2019.

**Hændelser efter regnskabsårets afslutning**
Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

| Note | Resultatopgørelse | 2018<br>DKK | 2017<br>1.000 DKK |
|---|---|---|---|
| | **Perioden 1. januar - 31. december** | | |
| | **Bruttofortjeneste** | **972.761** | **488** |
| 1 | Personaleomkostninger | -108.046 | -48 |
| | **Resultat før finansielle poster** | **864.715** | **440** |
| 2 | Finansielle omkostninger | -722.106 | -699 |
| | **Resultat før skat** | **142.609** | **-259** |
| | Skat af årets resultat | 0 | 116 |
| | **Årets resultat** | **142.609** | **-143** |
| | **Forslag til resultatdisponering:** | | |
| | Overført resultat | 142.609 | -143 |
| | **Resultatdisponering i alt** | **142.609** | **-143** |

| Note | Balance | 2018<br>DKK | 2017<br>1.000 DKK |
|---|---|---|---|
| | **Aktiver pr. 31. december** | | |
| 3 | Investeringsejendom | 66.283.520 | 65.500 |
| | **Materielle anlægsaktiver** | **66.283.520** | **65.500** |
| | **Anlægsaktiver i alt** | **66.283.520** | **65.500** |
| | Tilgodehavende husleje og forbrug | 41.456 | 108 |
| | Andre tilgodehavender | 100.000 | 0 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 5.792 | 6 |
| | **Tilgodehavender** | **147.248** | **114** |
| | **Likvide beholdninger** | **603.633** | **366** |
| | **Omsætningsaktiver i alt** | **750.881** | **480** |
| | **Aktiver i alt** | **67.034.401** | **65.980** |

| Note | Balance | 2018<br>DKK | 2017<br>1.000 DKK |
|---|---|---|---|
| | **Passiver pr. 31. december** | | |
| | Virksomhedskapital | 80.000 | 80 |
| | Overført resultat | -137.208 | -280 |
| | **Egenkapital i alt** | **-57.208** | **-200** |
| | Kreditinstitutter | 32.074.315 | 32.074 |
| 4 | **Langfristede gældsforpligtelser** | **32.074.315** | **32.074** |
| | Indvendig vedligeholdelse | 529.937 | 560 |
| | Deposita mv. | 1.157.249 | 694 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 29.458 | 480 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 33.285.205 | 32.354 |
| | Anden gæld | 15.445 | 18 |
| | **Kortfristede gældsforpligtelser** | **35.017.294** | **34.105** |
| | **Gælds- og hensatte forpligtelser i alt** | **67.091.609** | **66.179** |
| | **Passiver i alt** | **67.034.401** | **65.980** |

5 Usikkerhed om going concern

6 Eventualaktiver

7 Eventualforpligtelser

8 Kontraktlige forpligtelser

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

| Note | Egenkapitalopgørelse | 2018<br>DKK | 2017<br>1.000 DKK |
|---|---|---|---|
| | **Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december** | | |
| | Virksomhedskapital, primo | 80.000 | 80 |
| | **Virksomhedskapital** | **80.000** | **80** |
| | Overført resultat, primo | -279.817 | -137 |
| | Årets overførte resultat | 142.609 | -143 |
| | **Overført resultat** | **-137.208** | **-280** |
| | **Egenkapital i alt** | **-57.208** | **-200** |

| Noter | | 2018<br>DKK | 2017<br>1.000 DKK |
|---|---|---|---|
| **1** | **Personaleomkostninger** | | |
| | Løn og gager | 108.000 | 48 |
| | Andre omkostninger til social sikring | 46 | 0 |
| | **Personaleomkostninger i alt** | **108.046** | **48** |
| | Gennemsnitlig antal beskæftigede | 2 | 2 |
| **2** | **Finansielle omkostninger** | | |
| | Renter tilknyttede virksomhed | 331.052 | 310 |
| | Andre finansielle omkostninger | 391.054 | 389 |
| | **Finansielle omkostninger i alt** | **722.106** | **699** |

**3 Investeringsejendom**

Investeringsejendommen er beliggende i København Ø. Lejemålene består af beboelseslejemål og erhvervslejemål. Investeringsejendommen værdiansættes årligt ud fra en normalindtjenings-baseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte afkastsats udgør 2,92 %. Ved enhver ændring i afkastsatsen vil værdien af investeringsejendommen blive ændret.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **4** | **Langfristede gældsforpligtelser** | | |
| | Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år | 32.250.000 | 32.250 |

**5 Usikkerhed om going concern**

Selskabet har tabt mere end halvdelen af virksomhedskapitalen.

Selskabets ledelse forventer, at selskabets egenkapital i de kommende regnskabsår bliver reetableret via indtjening eller kapitalindskud.

Selskabets moderselskab har afgivet støtte- og tilbagetrædelseserklæring overfor selskabet.

Det er på den baggrund ledelsens vurdering, at selskabet har tilstrækkelige kreditfaciliteter til rådighed for at fortsætte driften som en going concern i 2019.

| Noter | 2018<br>DKK | 2017<br>1.000 DKK |
|---|---|---|

**6 Eventualaktiver**

Selskabet har valgt ikke at indregne et udskudt skatteaktiv på DKK 82.970.

**7 Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

**8 Kontraktlige forpligtelser**

Ingen.

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er tinglyst ejerpantebrev i investeringsejendom med nominelt DKK 32.250.000.

Investeringsejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 66.283.520.

## 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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**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**

**Indtægtskriterie**

Lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen, indeholder alene indtægter ved udlejning af selskabets investeringsejendom.

**Bruttofortjeneste**

Indtægter fratrukket investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

## Anvendt regnskabspraksis

**Investeringsejendommens driftsomkostninger**
Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter samt forsikringer, reparation og løbende vedligeholdelse samt større vedligeholdelsesarbejder.

**Andre eksterne omkostninger**
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

**Finansielle indtægter og omkostninger**
Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

**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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

**Balancen**

**Materielle anlægsaktiver**
Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendommen måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den 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 kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

## Anvendt regnskabspraksis

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for investeringsejendommen på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, investeringsejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende investeringsejendomme.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til investeringsejendommens drift - med undtagelse af omkostninger ved investeringsejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i investeringsejendommens drift.

**Tilgodehavender**
Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Periodeafgrænsningsposter**
Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

**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 acontoskatter.

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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.