



## Nordholmen 10 ApS

Hauchsvej 11  
1825 Frederiksberg C  
CVR-nr. 39528207

## Årsrapport 01.07.2022 - 30.06.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
27.10.2023

---

**Jørgen Staun Jensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022/23	6
Balance pr. 30.06.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Nordholmen 10 ApS  
Hauchsvej 11  
1825 Frederiksberg C

CVR-nr.: 39528207

Hjemsted: Frederiksberg

Regnskabsår: 01.07.2022 - 30.06.2023

## Direktion

Jørgen Staun Jensen, adm. dir.

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023 for Nordholmen 10 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. 30.06.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 27.10.2023

**Direktion**

**Jørgen Staun Jensen**  
adm. dir.

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Nordholmen 10 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nordholmen 10 ApS for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023 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.

Aarhus, den 27.10.2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Jacob Nørmark**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30176

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at eje samt drive ejendommen beliggende på Nordholmen 10, 2650 Hvidovre.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2022/23 realiseret et overskud på 893 t.kr. Ledelsen anser overskuddet som værende tilfredstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.957.385</b>	<b>1.942.193</b>
Af- og nedskrivninger		(371.635)	(371.635)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.585.750</b>	<b>1.570.558</b>
Andre finansielle indtægter	1	79.313	0
Andre finansielle omkostninger	2	(512.137)	(422.030)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.152.926</b>	<b>1.148.528</b>
Skat af årets resultat	3	(260.267)	(252.651)
<b>Årets resultat</b>		<b>892.659</b>	<b>895.877</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		892.659	895.877
<b>Resultatdisponering</b>		<b>892.659</b>	<b>895.877</b>

# Balance pr. 30.06.2023

## Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Grunde og bygninger		21.137.446	21.509.081
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>21.137.446</b>	<b>21.509.081</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>21.137.446</b>	<b>21.509.081</b>
Periodeafgrænsningsposter		684.647	383.817
<b>Tilgodehavender</b>		<b>684.647</b>	<b>383.817</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>250.104</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>934.751</b>	<b>383.817</b>
<b>Aktiver</b>		<b>22.072.197</b>	<b>21.892.898</b>



**Passiver**

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		534.026	299.378
Overført overskud eller underskud		4.305.491	3.412.832
<b>Egenkapital</b>		<b>4.889.517</b>	<b>3.762.210</b>
Udskudt skat		392.000	311.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>392.000</b>	<b>311.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.730.918	10.150.559
Deposita		1.095.211	1.005.515
Skyldige sambeskatningsbidrag		245.449	367.082
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>11.071.578</b>	<b>11.523.156</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	508.124	659.129
Bankgæld		0	245.911
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.903	29.348
Gæld til tilknyttede virksomheder		332.672	151.379
Skyldige sambeskatningsbidrag		367.082	181.293
Anden gæld	6	4.479.321	5.029.472
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.719.102</b>	<b>6.296.532</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>16.790.680</b>	<b>17.819.688</b>
<b>Passiver</b>		<b>22.072.197</b>	<b>21.892.898</b>
Dagsværdioplysninger	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	299.378	3.412.832	3.762.210
Værdireguleringer	0	300.830	0	300.830
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(66.182)	0	(66.182)
Årets resultat	0	0	892.659	892.659
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>534.026</b>	<b>4.305.491</b>	<b>4.889.517</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Renteindtægter i øvrigt	79.313	0
	<b>79.313</b>	<b>0</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	512.137	422.030
	<b>512.137</b>	<b>422.030</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Aktuel skat	179.267	171.651
Ændring af udskudt skat	81.000	81.000
	<b>260.267</b>	<b>252.651</b>

## 4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	23.057.560
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>23.057.560</b>
Af- og nedskrivninger primo	(1.548.479)
Årets afskrivninger	(371.635)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.920.114)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>21.137.446</b>

## 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022/23 kr.	Restgæld efter 5 år 2022/23 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	508.124	659.129	9.730.918	7.566.302
Deposita	0	0	1.095.211	0
Skyldige sambeskatningsbidrag	0	0	245.449	0
	<b>508.124</b>	<b>659.129</b>	<b>11.071.578</b>	<b>7.566.302</b>

Til afdækning af selskabets renterisiko på selskabets realkreditlån er indgået en renteswap aftale i danske kroner med selskabets pengeinstitut.

Det er ledelsens forventning, at renteswappen beholdes til udløb og selskabets renteswap behandles som følge heraf efter reglerne for regnskabsmæssig sikring.

Den positive værdi af renteswappen er pr. balancedagen indregnet med en positiv værdi på 685 t.kr. Primoværdien af renteswappen var en positiv værdi på 384 t.kr.

Sikringsaftalen udløber den 29.09.2028 og sikrer de variable forrentede realkreditlån med en fast rente i sikringsperioden.

Årets værdiregulering er positiv og der er indtægtsført 301 t.kr. før skat, som er indregnet under egenkapitalen.

## 6 Anden gæld (kortfristet)

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Moms og afgifter	266.419	255.538
Anden gæld i øvrigt	4.212.902	4.773.934
	<b>4.479.321</b>	<b>5.029.472</b>

## 7 Dagsværdioplysninger

	Afledte finansielle instrumenter kr.
Dagsværdi ultimo	684.647
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	300.830

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Staun Jensen Holding 2 ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved førsteprioritetspant i selskabets investeringsejendom. Prioritetsgælden udgør 10.239 t.kr. pr. 30.06.2023.

Til sikkerhed for selskabets bankgæld er yderligere stillet sikkerhed i ejerpantebrev på nom. 3.125 t.kr. tinglyst i selskabets investeringsejendom. Bankgælden udgør 0 t.kr. pr. 30.06.2023.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 21.137 t.kr.

# 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, dog med enkelte reklassifikationer.

## 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.

## Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte i reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter under egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning**

Nettoomsætning består af lejeindtægter ved udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra finansielle instrumenter mv.

**Andre finansielle omkostninger**

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

Selskabet er sambeskattet med Staun Jensen Holding 2 ApS og 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****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **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.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.