



Nordholmen 10 ApS

Hauchsvej 11
1825 Frederiksberg C
CVR-nr. 39528207

Årsrapport 01.07.2020 - 30.06.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
26.10.2021

Jørgen Staun Jensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2020/21	6
Balance pr. 30.06.2021	7
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Nordholmen 10 ApS
Hauchsvej 11
1825 Frederiksberg C

CVR-nr.: 39528207
Hjemsted: Frederiksberg
Regnskabsår: 01.07.2020 - 30.06.2021

Direktion

Jørgen Staun Jensen, adm. dir.

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021 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. 30.06.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26.10.2021

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 01.07.2020 - 30.06.2021 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 FSR – danske revisors etiske 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 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 26.10.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af erhvervsejendom beliggende i Hvidovre.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2019/20 realiseret et overskud efter skat på 718 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 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.749.275	1.905.725
Af- og nedskrivninger		(371.635)	(371.635)
Driftsresultat		1.377.640	1.534.090
Andre finansielle omkostninger	1	(457.174)	(470.208)
Resultat før skat		920.466	1.063.882
Skat af årets resultat	2	(202.586)	(234.173)
Årets resultat		717.880	829.709
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		717.880	829.709
Resultatdisponering		717.880	829.709

Balance pr. 30.06.2021

Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Grunde og bygninger		21.880.716	22.252.351
Materielle aktiver	3	21.880.716	22.252.351
Anlægsaktiver		21.880.716	22.252.351
Aktiver		21.880.716	22.252.351

Passiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		(393.516)	(605.205)
Overført overskud eller underskud		2.516.955	1.799.075
Egenkapital		2.173.439	1.243.870
Udskudt skat		230.000	149.000
Hensatte forpligtelser		230.000	149.000
Gæld til realkreditinstitutter		11.308.905	12.223.113
Deposita		976.246	976.246
Skyldige sambeskatningsbidrag		181.293	151.379
Langfristede gældsforpligtelser	4	12.466.444	13.350.738
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	680.328	710.832
Bankgæld		372.123	1.266.347
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.738	20.738
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.531.340	5.267.943
Skyldige sambeskatningsbidrag		151.379	0
Anden gæld		254.925	242.883
Kortfristede gældsforpligtelser		7.010.833	7.508.743
Gældsforpligtelser		19.477.277	20.859.481
Passiver		21.880.716	22.252.351
Dagsværdioplysninger	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	(605.205)	1.799.075	1.243.870
Værdireguleringer	0	271.396	0	271.396
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(59.707)	0	(59.707)
Årets resultat	0	0	717.880	717.880
Egenkapital ultimo	50.000	(393.516)	2.516.955	2.173.439

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	263.397	255.048
Renteomkostninger i øvrigt	193.777	215.160
	457.174	470.208

2 Skat af årets resultat

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Aktuel skat	121.586	153.173
Ændring af udskudt skat	81.000	81.000
	202.586	234.173

3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	23.057.560
Kostpris ultimo	23.057.560
Af- og nedskrivninger primo	(805.209)
Årets afskrivninger	(371.635)
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.176.844)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	21.880.716

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020/21 kr.	Restgæld efter 5 år 2020/21 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	680.328	710.832	11.308.905	8.856.811
Deposita	0	0	976.246	976.246
Skyldige sambeskatningsbidrag	0	0	181.293	0
	680.328	710.832	12.466.444	9.833.057

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.

Renteswaps med negative værdier vurderes at være en integreret del af gælden, som følge heraf er renteswappen indregnet i direkte tilknytning til prioritetsgælden.

Den negative værdi af renteswappen er pr. balancedagen indregnet med en negativ værdi på 505 t.kr. Primoværdien af renteswappen var en negativ værdi på 776 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 omkostningsført 271 t.kr. før skat, som er indregnet under egenkapitalen.

5 Dagsværdioplysninger

	Afledte finansielle instrumenter kr.
Dagsværdi ultimo	504.508
Ændringer af dagsværdien, der er indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen.	271.396

6 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.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved førsteprioritetspant i selskabets investeringsejendom. Prioritetsgælden udgør 11.989 t.kr. pr. 30.06.2021.

Til sikkerhed for selskabets bankgæld er yderligere stillet sikkerhed i ejerpantebrev på nom. 3.125 t.kr. tinglyst i selskabets investeringsejendom. Bankgælden udgør 372 t.kr. pr. 30.06.2021.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 21.881 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2020 implementeret ændringer til årsregnskabsloven.

Ændringsloven har medført nye og ændrede krav til præsentation og oplysninger. Fra 01.01.2020 indregnes dagsværdireguleringer af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner i en ny reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter under egenkapitalen.

Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser.

Selskabet har valgt ikke at anvende lovens overgangsbestemmelser, hvorfor ændringen er implementeret med virkning tilbage i tid og tilhørende ændring af sammenligningstal.

Implementeringen medfører en ændring i selskabets totale egenkapital, balance og resultatopgørelse på 0 kr. såvel primo som ultimo, men implementeringen medfører en anderledes præsentation i egenkapitalopgørelsen.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten 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 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 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:

Bygninger

50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

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 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. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.