



## Nordholmen 10 ApS

Hauchsvej 11  
1825 Frederiksberg C  
CVR-nr. 39528207

## Årsrapport 01.07.2019 - 30.06.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
14.10.2020

---

**Jørgen Staun**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019/20	6
Balance pr. 30.06.2020	7
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Nordholmen 10 ApS  
Hauchsvej 11  
1825 Frederiksberg C

CVR-nr.: 39528207  
Hjemsted: Frederiksberg  
Regnskabsår: 01.07.2019 - 30.06.2020

## Direktion

Jørgen Staun Jensen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 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. 30.06.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 14.10.2020

**Direktion**

**Jørgen Staun Jensen**

# 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 01.07.2019 - 30.06.2020 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 14.10.2020

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Jacob Nørmark**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30176

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udljening af erhvervsejendom beliggende i Hvidovre.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2019/20 realiseret et overskud efter skat på 830 t.kr. Ledelsen anser overskuddet som værende tilfredstillende.

Det er i året konstateret, at der i årsrapporten for 2018/19 er en fejl i indregning af selskabets renteswap. Fejlen er korrigeret ved indregning på egenkapitalen primo, og har følgende effekt ved sammenligningstallene for 2018/19:

- Egenkapitalen mindskes med 599 t.kr.
- Skyldig skat i sambeskatningen mindskes med 169 t.kr.
- Selskabets langfristede gæld øges med 768 t.kr.

Ovenstående ændringer har ingen indflydelse på det indregnede resultat i resultatopgørelsen for hverken regnskabsåret 2018/19 eller 2019/20.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Det er ledelsens vurdering, at effekten af udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 ikke kendes endnu, hvorfor selskabet på nuværende tidspunkt fortsætter sin normale drift.

# Resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.905.725</b>	<b>2.199.481</b>
Af- og nedskrivninger		(371.635)	(433.574)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.534.090</b>	<b>1.765.907</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(470.208)	(520.763)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.063.882</b>	<b>1.245.144</b>
Skat af årets resultat	2	(234.173)	(275.778)
<b>Årets resultat</b>		<b>829.709</b>	<b>969.366</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		829.709	969.366
<b>Resultatdisponering</b>		<b>829.709</b>	<b>969.366</b>

# Balance pr. 30.06.2020

## Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Grunde og bygninger		22.252.351	22.623.986
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>22.252.351</b>	<b>22.623.986</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>22.252.351</b>	<b>22.623.986</b>
<b>Aktiver</b>		<b>22.252.351</b>	<b>22.623.986</b>



**Passiver**

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		1.193.870	370.522
<b>Egenkapital</b>		<b>1.243.870</b>	<b>420.522</b>
Udskudt skat		149.000	68.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>149.000</b>	<b>68.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		12.223.113	12.907.708
Deposita		976.246	966.807
Skyldige sambeskatningsbidrag		151.379	38.873
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>13.350.738</b>	<b>13.913.388</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	710.832	715.231
Bankgæld		1.266.347	2.410.739
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.738	20.625
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.267.943	4.974.022
Anden gæld		242.883	101.459
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.508.743</b>	<b>8.222.076</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>20.859.481</b>	<b>22.135.464</b>
<b>Passiver</b>		<b>22.252.351</b>	<b>22.623.986</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	370.522	420.522
Værdireguleringer	0	(8.155)	(8.155)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	1.794	1.794
Årets resultat	0	829.709	829.709
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>1.193.870</b>	<b>1.243.870</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	255.048	274.022
Renteomkostninger i øvrigt	215.160	229.261
Øvrige finansielle omkostninger	0	17.480
	<b>470.208</b>	<b>520.763</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Aktuel skat	153.173	207.778
Ændring af udskudt skat	81.000	68.000
	<b>234.173</b>	<b>275.778</b>

## 3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	23.057.560
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>23.057.560</b>
Af- og nedskrivninger primo	(433.574)
Årets afskrivninger	(371.635)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(805.209)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>22.252.351</b>

## 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019/20 kr.	Restgæld efter 5 år 2019/20 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	710.832	715.231	12.223.113	8.856.811
Deposita	0	0	976.246	976.246
Skyldige sambeskatningsbidrag	0	0	151.379	0
	<b>710.832</b>	<b>715.231</b>	<b>13.350.738</b>	<b>9.833.057</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.

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 776 t.kr.

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

Årets værdiregulering er negativ og der er omkostningsført 8 t.kr. før skat, som er indregnet under egenkapitalen.

### **5 Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Staun Jensen Holding 1 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.

### **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved førsteprioritets pant i selskabets investeringsejendom.

Til sikkerhed for selskabets bankgæld er yderligere stillet sikkerhed i ejerpantebrev, på nom. 3.125 t.kr., tinglyst i selskabets investeringsejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 22.253 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 nedenstående anvendt regnskabspraksis.

## Manglende sammenlignelighed

Der er ingen sammenlignelighed mellem sidste års regnskab og indeværende års regnskab. Dette skyldes at sidste års regnskabsår udgjorde 11 måneder, mens indeværende regnskabsår udgør 12 måneder. Det vil sige, at der er en forskel på 1 måned.

## Væsentlige fejl i tidligere år

Det er i året konstateret, at der i årsrapporten for 2018/19 er en fejl i indregning af selskabets renteswap. Fejlen er korrigeret ved indregning på egenkapitalen primo, og har følgende effekt ved sammenligningstallene for 2018/19:

- Egenkapitalen mindskes med 599 t.kr.
- Skyldig skat i sambeskatningen mindskes med 169 t.kr.
- Selskabets langfristede gæld øges med 768 t.kr.

Ovenstående ændringer har ingen indflydelse på det indregnede resultat i resultatopgørelsen for hverken regnskabsåret 2018/19 eller 2019/20.

## 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 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.

**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 rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger 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 1 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.